

BAB I PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Menurut Raymond E. Glos dalam bukunya *Busine : its nature nd environment 1979 : An Introduction*, perusahaan diartikan sebagai sebuah organisasi yang memproses perubahan keahlian dan sumber daya ekonomi menjadi barang dan jasa yang ditunjukkan sebagai pemuas kebutuhan para pembeli, serta diharapkan akan memberikan laba bagi para pemiliknya jadi, fokusnya lebih mengarah kepada organisasi. Perusahaan dalam menghasilkan keuntungan, meningkatkan kesejahteraan pemegang saham, memaksimalkan nilai saham, dan meningkatkan penjualan.

Hal ini berarti dapat diasumsikan bahwa perusahaan akan bertahan dan terhindar dari likuidasi. Untuk itu, manajemen dituntut untuk mampu menghasilkan keuntungan yang optimal dan mengontrol kegiatan operasional perusahaan agar tidak mengalami likuidasi, terutama yang berkaitan dengan keuangan perusahaan, Terjadinya pandemi COVID-19 beberapa tahun lalu tepatnya pada tahun 2019 menyebabkan beberapa perusahaan mengalami kemunduran yang akibatnya dapat mempengaruhi kinerja keuangan. Apabila kinerja keuangan suatu perusahaan melemah, perusahaan tersebut akan mengalami financial distress yang dapat mengakibatkan kebangkrutan perusahaan dalam Ainun, N., Anwar, A.,

Nurman, N., & ... (2023). Analisis *Financial Distress* Pada Industri Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia.

Financial distress merupakan kondisi penurunan keuangan yang dialami oleh suatu perusahaan selama beberapa tahun berturut-turut sehingga dapat mengakibatkan kebangkrutan (Platt dalam Hanifah et al, 2013) dalam (Sutra & Mais, 2019). Khaliq et al (2014) dalam (Sutra & Mais, 2019) mendefinisikan *financial distress* sebagai suatu kondisi dimana perusahaan tidak bisa atau mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya kepada kreditur. Peluang terjadinya *financial distress* meningkat ketika biaya tetap perusahaan tinggi, aset likuid, atau pendapatan yang sangat sensitif terhadap resesi ekonomi. Kondisi ini akan memaksa perusahaan untuk mengeluarkan biaya yang tinggi sehingga manajemen terpaksa melakukan pinjaman kepada pihak lain.

Terjadinya *financial distress* di dalam perusahaan mengalami kesulitan keuangan yang ditandai dengan arus kas yang dihasilkan perusahaan tidak cukup untuk memenuhi kewajiban jangka panjang maupun jangka pendek dan perusahaan diharuskan untuk melakukan koreksi terhadap aktivitas perusahaan. *Financial distress* juga dapat menyebabkan perusahaan mengalami kebangkrutan dan terpaksa mengambil tindakan untuk memperbaiki arus kas, Perusahaan properti adalah suatu perusahaan ataupun perorangan yang mengembangkan dan membangun suatu lahan atau tanah menjadi suatu produk properti beserta

segala sarana dan prasarana yang lengkap didalamnya menjadi satu kesatuan. Sehingga, produk properti tersebut memiliki nilai (*value*). Selain itu, perusahaan properti juga sering di jumpai memasarkan produk properti yang tengah dikembangkannya. seperti pada perusahaan PT indonesia prima property tbk, PT moderland realty tbk, PT bukit darmo property tbk, PT bima sakti pertiwi tbk, PT kota satu property tbk dan masih banyak lainnya. Persaingan perusahaan properti sangat tinggi sehingga harus memiliki daya saing yang kuat agar dapat bertahan dalam dunia perekonomian. Dan untuk dapat bersaing, perusahaan dituntut untuk meningkatkan kinerja dan kemampuan perusahaan, mempertahankan dan memiliki efektivitas serta efisiensi dalam setiap aktivitasnya.

Financial Distress telah banyak dilakukan oleh beberapa peneliti terdahulu dengan mengaplikasikan model Altman Z-Score, seperti peneliti (Anggraeni et al., 2021) dengan judul Analisis *Financial Distress* Altman Z-Score Dengan Pendekatan Data Mining Pada Perusahaan Manufaktur Subsektor Logam Periode 2018-2020 Yang Terdaftar Di BEI. Terdapat 4 perusahaan yang konsisiten selama 3 tahun berturut-turut berada dalam zona aman yaitu perusahaan ALKA, BTON, INCO dan TBMS. Sebanyak 2 perusahaan yang konsisten dalam zona abu-abu yaitu ANTM dan LION. Perusahaan yang konsisten dalam zona *distress* sebanyak 15 perusahaan yaitu BAJA, NIKL, TINS, KRAS, PSAB, BRMS, DKFT, MDKA, IFSH, PICO, GDST, GGRP, ISSP, INAI dan HKMU. Sedangkan Perusahaan yang tidak

konsisten atau berada pada zona yang berbeda – beda selama tahun 2018 - 2020 sebanyak 6 perusahaan, yaitu CTBN, CITA, LMSH, OPMS, ZINC dan ALMI. Sedangkan berdasarkan cluster K-Means tidak ada satupun perusahaan yang konsisten dalam cluster 1, sebanyak 25 perusahaan konsisten pada cluster 2, sementara 2 perusahaan yaitu INCO dan OPMS tidak konsisten karena berada di cluster 1 dan 2. Terlihat.

Peneliti (Idi & Borolla, 2021) dengan judul Analisis *Financial Distress* Menggunakan Metode Altman Z–Score pada PT Golden Plantation Tbk. Periode 2014-2018, Berdasarkan hasil analisis data yang dilakukan peneliti pada PT Golden Plantation dengan menggunakan metode Altman Z–Score periode 2014 - 2018 dapat disimpulkan bahwa PT Golden Plantation Tbk mengalami *financial distress* yang terlihat melalui; 1. Pada tahun 2014 perusahaan mulai diindikasikan mengalami *financial distress*. 2. Pada tahun 2015 sampai pada 2018 nilai Altman Z–Score PT Golden Plantation berada pada angka dibawah 1.1 atau zona berbahaya yang berarti bahwa PT Golden Plantation Tbk berada dalam kondisi bangkrut. 3. Dapat dipastikan bahwa pada beberapa tahun berikutnya perusahaan akan masih mengalami kesulitan keuangan. Hal ini disebabkan akibat pemilihan utang yang digunakan perusahaan. Penggunaan utang lancar yang dimiliki perusahaan terus meningkat tiap tahun, melebihi nilai asset lancar yang dimiliki perusahaan sehingga modal kerja perusahaan juga bernilai negative

Dalam Pasal 1 angka 20 UU Ketenagakerjaan . Pasal 1 angka 1 Permenaker 28/2014 PP atau peraturan perusahaan adalah peraturan yang dibuat secara tertulis oleh pengusaha yang memuat syarat-syarat kerja dan tata tertib perusahaan. Pembuatan peraturan perusahaan adalah kewajiban dan tanggung jawab pengusaha atau perusahaan. Adapun perusahaan yang wajib membentuk atau membuat suatu peraturan perusahaan adalah perusahaan yang sekurang-kurangnya mempekerjakan sepuluh orang pekerja. Namun, perlu dicatat bahwa kewajiban pembuatan peraturan perusahaan ini dikecualikan bagi perusahaan yang telah memiliki perjanjian kerja bersama.

Pada penelitian ini memiliki kesamaan judul dengan skripsi Ainun, N., Anwar, A., Nurman, N., & ... (2023) namun dalam penelitian ini berfokus pada perusahaan pengembangan property komersal seperti perbelanjaan, perkantoran, dan kompleks industry.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan di atas, maka rumusan masalah penelitian ini adalah bagaimana kondisi *financial distress* pada industri properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023 dengan metode Altman Z-Score?

C. TUJUAN PENELITIAN

untuk mengetahui kondisi *financial distress* pada industri properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023 dengan metode metode Altman Z–Score

D. MANFAAT PENELITIAN

penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi para pembaca ada pun manfaatnya yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Bagi Pembaca termasuk civitas akademika kampus sebagai informasi tambahan bagi pembaca yang ingin mengembangkan penelitian dan sebagai bahan referensi atau acuan penelitian selanjutnya.

2. Manfaat praktis

Bagi Industri atau perusahaan, penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang berguna untuk menilai tingkat kesehatan perusahaan dan sebagai bahan pertimbangan serta sumbangan pemikiran mengenai kondisi keuangan dalam pengambilan keputusan yang tepat bagi pihak manajemen perusahaan, termasuk bagi perusahaan yang mengalami *financial distress* merupakan peringatan dini agar mengambil upaya dalam mengatasi masalah yang berhubungan dengan kelanjutan dan perkembangan perusahaan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan teori

1. Laporan keuangan

Menurut Harahap (2011:190), dalam (Petty Aprilia Sari, S.E. & Imam Hidayat, S.E., 2022) Analisis laporan keuangan berarti menguraikan pos-pos laporan keuangan menjadi unit informasi yang lebih kecil dan melihat hubungannya yang bersifat signifikan atau yang mempunyai makna antara satu dengan yang lain baik antara data kuantitatif maupun non- kuantitatif dengan tujuan untuk mengetahui kondisi keuangan lebih dalam yang sangat penting dalam proses menghasilkan keputusan yang tepat. perusahaan, dapat juga digunakan untuk menilai prestasi yang dicapai perusahaan pada saat lampau, sekarang dan rencana pada waktu yang akan datang. Laporan keuangan umumnya disajikan untuk memberi informasi mengenai posisi-posisi keuangan, kinerja dan arus kas suatu perusahaan dalam periode tertentu. Informasi tersebut diharapkan dapat bermanfaat bagi sebagian besar kalangan pengguna laporan keuangan dalam rangka membuat keputusan-keputusan.

Menurut Irham Fahmi (2012:22) dalam (Tarawiru & Surya,) Laporan Keuangan adalah suatu informasi yang menggambarkan

kondisi suatu perusahaan, dimana selanjutnya itu akan menjadi suatu informasi yang menggambarkan tentang kinerja suatu perusahaan. Menurut Hery (2017:3), "Laporan keuangan merupakan produk akhir dari serangkaian proses pencatatan dan pengikhtisaran data transaksi bisnis". Susilo (2009:10) dalam penelitian (Maith, 2013) menyatakan bahwa laporan keuangan adalah hasil akhir dari proses akuntansi yang memuat informasi-informasi dan memberikan keterangan-keterangan mengenai data ekonomi perusahaan yang terdiri dari daftar-daftar yang menunjukkan posisi keuangan dan hasil kegiatan perusahaan untuk satu periode yang meliputi neraca, laporan laba rugi dan laporan perubahan keuangan.

Menurut Mardiasmo (2004:34), dalam Virlyani, A. (2017). untuk dapat menghasilkan laporan keuangan yang relevan, handal, dan dapat dipercaya, pemerintah daerah harus memiliki sistem akuntansi handal. Sistem akuntansi yang lemah menyebabkan laporan keuangan yang dihasilkan juga kurang handal dan kurang relevan untuk pembuatan keputusan. Sehingga penerapan standar akuntansi pemerintah dan penerapan sistem akuntansi keuangan daerah yang tidak baik maka akan menyebabkan kualitas laporan keuangan daerah juga tidak baik.

a. Tujuan laporan keuangan

Dalam penelitian ((Erna, 2022) dengan judul *Working Capital To Total Asset Working, Leverage, Perputaran Aset, Pertumbuhan Laba* Menurut Prastowo (2015) “tujuan laporan keuangan adalah menyediakan informasi yang menyangkut posisi keuangan, kinerja, dan perubahan posisi keuangan suatu perusahaan yang bermanfaat bagi sejumlah besar pemakai dalam pengambilan keputusan ekonomi”. Menurut Hery (2017) tujuan laporan keuangan adalah sebagai berikut : Tujuan laporan keuangan adalah untuk memberikan informasi yang berguna bagi investor dan kreditor dalam pengambilan keputusan investasi dan kredit. Jenis keputusan yang dibuat oleh pengambil keputusan sangatlah beragam, begitu juga dengan metode pengambilan keputusan yang mereka gunakan dan harus dapat memperoleh pemahaman mengenai kondisi keuangan dan hasil operasional perusahaan lewat laporan keuangan.

b. Jenis laporan keuangan

Menurut Kasmir (2017), dalam ((Erna, 2022) dengan judul *Working Capital To Total Asset Working, Leverage, Perputaran Aset, Pertumbuhan Laba* , praktiknya secara umum ada lima macam jenis laporan keuangan yang biasa disusun, yaitu:

1. Neraca (*Balance Sheet*)

Neraca merupakan laporan yang menunjukkan posisi keuangan perusahaan pada tanggal tertentu. Arti dari posisi keuangan dimaksudkan adalah posisi jumlah dan jenis aktiva (harta) dan pasiva (kewajiban dan ekuitas) suatu perusahaan.

2. Laporan Laba Rugi (*Income Statement*)

Laporan Laba Rugi merupakan laporan keuangan yang menggambarkan hasil usaha perusahaan dalam suatu periode tertentu.

3. Laporan Perubahan Modal

Laporan perubahan modal merupakan laporan yang berisi jumlah dan jenis modal yang dimiliki pada saat ini. Kemudian, laporan ini juga menjelaskan perubahan modal dan sebab-sebab terjadinya perubahan modal di perusahaan.

4. Laporan Arus Kas

Laporan arus kas merupakan laporan yang menunjukkan semua aspek yang berkaitan dengan kegiatan perusahaan, baik yang berpengaruh langsung atau tidak langsung terhadap kas.

5. Laporan Catatan atas Laporan keuangan

Laporan catatan atas laporan keuangan merupakan laporan yang memberikan informasi apabila ada laporan keuangan yang memerlukan penjelasan tertentu. Artinya terkadang ada komponen atau nilai dalam laporan keuangan yang perlu diberi penjelasan terlebih dulu sehingga jelas.

c. Analisis laporan keuangan

Analisis laporan keuangan menurut Hery (2017) dalam jurnal (Gmbh, 2016), "Analisis laporan keuangan merupakan suatu proses untuk membedah laporan keuangan ke dalam unsur-unsurnya dan menelaah masing-masing dari unsur tersebut dengan tujuan untuk memperoleh pengertian dan pemahaman yang baik dan tepat atas laporan keuangan itu sendiri". analisis laporan keuangan menurut Harahap (2017) Analisis laporan keuangan menguraikan pos-pos laporan keuangan (*financial statement*) menjadi unit informasi yang lebih kecil dan melihat hubungannya yang bersifat signifikan atau yang mempunyai makna antara satu dengan yang lain baik antara data kuantitatif maupun data non kuantitatif dengan tujuan untuk mengetahui kondisi keuangan lebih dalam yang sangat penting dalam proses menghasilkan keputusan yang tepat.

Dalam peningkatan kinerja keuangan dibutuhkan akuntabilitas publik. Untuk meningkatkan kinerja anggaran, itu baik untuk perusahaan atau pemerintah daerah bersikap terbuka mulai dari

proses perencanaan hingga pelaporan, menciptakan manajemen yang baik dan terbuka untuk semua informasi (Arodhiskara, 2021)

Analisis

d. Tujuan analisis laporan keuangan

Tujuan analisis laporan keuangan menurut Kasmir (2017:68) adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui posisi keuangan perusahaan dalam satu periode tertentu, baik harta, kewajiban, modal, maupun hasil usaha yang telah dicapai untuk beberapa periode.
2. Untuk mengetahui kelemahan-kelemahan apa saja yang menjadi kekurangan perusahaan.

B. Financial distress

Menurut Kristanti (2019:3) dalam penelitian (Ainun et al., 2023) mendefinisikan bahwa Financial distress adalah kondisi dimana perusahaan tidak dapat memenuhi kewajiban yang dimilikinya, dan apabila kondisi tersebut terjadi maka perusahaan akan mengalami kebangkrutan. Menurut Wahyuningtyas (2010) dalam penelitian (Ainun et al., 2023) menyatakan bahwa *Financial Distress* merupakan kondisi dimana keuangan perusahaan dalam keadaan tidak sehat atau krisis. Kondisi *financial distress* terjadi sebelum perusahaan mengalami kebangkrutan. Kebangkrutan dapat diartikan sebagai suatu keadaan

atau situasi di mana perusahaan gagal atau tidak mampu lagi memenuhi kewajiban-kewajiban debitor karena perusahaan mengalami kekurangan dan ketidakcukupan dana untuk menjalankan atau melanjutkan usahanya lagi.

1. Penyebab terjadinya *financial distress*

Menurut Lizal (2002, dalam Fachrudin, 2008) mengelompokkan penyebab kesulitan, yang disebut dengan Model Dasar Kebangkrutan atau Trinitas Penyebab Kesulitan Keuangan. Terdapat 3 alasan utama mengapa perusahaan bisa mengalami *financial distress* dan kemudian bangkrut, yaitu:

- a) *Neoclassical* model *Financial distress* dan kebangkrutan terjadi jika alokasi sumber daya di dalam perusahaan tidak tepat. Manajemen yang kurang bisa mengalokasikan sumber daya (aset) yang ada di perusahaan untuk kegiatan operasional perusahaan.
- b) *Financial* model Pencampuran aset benar tetapi struktur keuangan salah dengan *liquidity constraints*. Hal ini berarti bahwa walaupun perusahaan dapat bertahan hidup dalam jangka panjang tapi ia harus bangkrut juga dalam jangka pendek.
- c) *Corporate governance* model Menurut model ini, kebangkrutan mempunyai campuran aset dan struktur keuangan yang benar

tapi dikelola dengan buruk. Ketidakefisienan ini mendorong perusahaan menjadi *Ollt of the market* sebagai konsekuensi dari masalah dalam tata kelola perusahaan yang tak terpecahkan.

2. Manfaat Melakukan Prediksi *Financial Distress*

Ada beberapa hal yang dapat dilakukan agar dapat memprediksi Terjadinyaji *financial distress* adalah (Almilia dan Kristijadi, 2003):

- a) Pemberi Pinjaman atau Kreditor. Institusi pemberi pinjaman memprediksi *financial distress* dalam memutuskan apakah akan memberikan pinjaman dan menentukan kebijakan mengawasi pinjaman yang telah diberikan pada perusahaan. Selain itu juga digunakan untuk menilai kemungkinan masalah suatu perusahaan dalam melakukan pembayaran kembali pokok dan bunga.
- b) Investor : Model prediksi *financial distress* dapat membantu investor ketika akan memutuskan untuk berinvestasi pada suatu perusahaan.
- c) Pembuat : Peraturan atau Badan Regulator. Badan regulator mempunyai tanggung jawab mengawasi kesanggupan membayar hutang dan menstabilkan perusahaan individu. Hal ini menyebabkan perlunya suatu model untuk mengetahui kesanggupan perusahaan membayar hutang dan menilai stabilitas perusahaan.

- d) Pemerintah : Prediksi *financial distress* penting bagi pemerintah dalam melakukan *antitrust regulation*.
- e) Auditor : Model prediksi *financial distress* dapat menjadi alat yang berguna bagi auditor dalam membuat penilaian going concern perusahaan. Pada tahap penyelesaian audit, auditor harus membuat penilaian tentang *going concern* perusahaan. Jika ternyata perusahaan diragukan *going concern*-nya, maka auditor akan memberikan opini wajar tanpa pengecualian dengan paragraf penjelas atau bisa juga memberikan opini disclaimer (atau menolak memberikan pendapat).
- f) Manajemen : Apabila perusahaan mengalami kebangkrutan, maka perusahaan akan menanggung biaya langsung (fee akuntan dan pengacara) dan biaya tidak langsung (kerugian penjualan atau kerugian paksaan akibat ketetapan pengadilan). Oleh karena itu, manajemen harus melakukan prediksi *financial distress* dan mengambil tindakan yang diperlukan untuk dapat mengatasi kesulitan keuangan yang terjadi dan mencegah kebangkrutan pada perusahaan.

3. Model Altman Z – Score

Analisis Model Altman Z-score adalah analisis yang dirancang untuk membantu memprediksi laporan keuangan, yaitu untuk mengungkapkan kekuatan dan kelemahan relatif suatu

perusahaan menunjukkan apakah posisi keuangan membaik atau memburuk demi kelangsungan usaha perusahaan jadi analisis Zscore lebih cocok digunakan skala operasi perusahaan non bank (Darsono dan Ashari, 2010). Menggunakan model altman sebagai salah satu pengukuran kinerja kebangkrutan tidak bersifat tetap melainkan berkembang dari waktu ke waktu, dimana pengujian dan penemuan model terus diperluas oleh Altman hingga penerapannya tidak hanya pada perusahaan manufaktur publik saja tapi sudah mencakup perusahaan manufaktur non public dan perusahaan obligasi korporasi Berikut adalah model Altman yang digunakan dalam melakukan penelitian industri properti:

a. Model Altman Z-Score Modifikasi

Altman melakukan penelitian lagi mengenai potensi kebangkrutan perusahaan selain perusahaan manufaktur, baik yang go public maupun yang tidak Rumus Z-Score terakhir merupakan rumus yang sangat fleksibel karena bisa digunakan untuk berbagai jenis bidang usaha perusahaan, baik yang go public maupun yang tidak, dan cocok digunakan di negara berkembang seperti Indonesia. Hasil penelitian tersebut menghasilkan rumus Z-Score ketiga untuk berbagai jenis perusahaan, sebagai berikut:

$$Z = 6,56X_1 + 3,26X_2 + 6,72X_3 + 1,05X_4$$

Keterangan:

X_1 = Modal Kerja terhadap Total Aset

X_2 = Laba Ditahan terhadap Total Aset

X_3 = Laba Sebelum Bunga dan Pajak terhadap Total Aset

X_4 = Nilai Buku Ekuitas terhadap Nilai Buku Total Utang

Hasil perhitungan dengan menggunakan rumus Z-Score tersebut akan menghasilkan skor yang berbeda antara suatu perusahaan dengan perusahaan lainnya. Skor tersebut harus dibandingkan dengan standar penilaian berikut ini untuk menilai keberlangsungan hidup perusahaan:

$Z < 1,1$	<i>Distress</i>	Kebangkrutan
$1,1 < Z < 2,6$	<i>Grey area</i>	Tidak Untung Atau Rugi
$Z > 2,6$	<i>Safe zone</i>	Zona aman

C. Penelitian terdahulu

Dalam penelitian Sutra, F. M., & Mais, R. G. (2019). dengan judul Faktor-Faktor yang Mempengaruhi *Financial Distress* dengan Pendekatan Altman Z-Score pada Perusahaan Pertambangan yang

Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2017. Dengan Hasil penelitian menunjukkan bahwa Analisa *financial distress* berdasarkan altman Z-score, menemukan bahwa terdapat 53,13% data yang diobservasi berada pada posisi bangkrut. Berdasarkan data yang diperoleh, menunjukkan bukti empiris seperti pada PT. Bayan Resources Tbk, PT. Tambang Batu bara Bukit Asam Tbk dan PT. SMR Utama Tbk, dimana perusahaan pada tahun 2015 berada pada kategori bangkrut dan rawan bangkrut, kemudian mengalami perbaikan pada tahun 2017 menjadi kategori tidak bangkrut, menunjukkan bahwa jika perusahaan pertambangan dapat mencetak *profitabilitas* yang tinggi, maka hal tersebut akan menarik investor untuk berinvestasi, sehingga nantinya akan menjauhkan suatu perusahaan dari ancaman *financial distress*.

Dalam penelitian Susilawati, E. (2019). Dengan judul Analisis Prediksi Kebangkrutan Dengan Model Alman Z-Score Pada Perusahaan Semen yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2018 Dengan Hasil penelitian menunjukkan bahwa analisis Z-Score menunjukkan bahwa dari empat perusahaan semen yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia semuanya mengalami penurunan , dari perhitungan prediksi Z-Score hanya ada satu perusahaan saja yaitu PT. Indocement Tunggul Prakasa, Tbk., yang bisa mempertahankan

kondisi kesehatan perusahaannya. PT. Semen Baturaja Persero Tbk. dan PT Semen Indonesia, Tbk., berada pada zona yang rawan yaitu masuk pada area abu-abu. Sedangkan PT Holcim Indonesia Tbk., merupakan perusahaan yang paling buruk kondisinya karena masuk dalam klasifikasi bangkrut, artinya perusahaan mengalami kesulitan keuangan yang akan berdampak pada kelangsungan perusahaan.

Penelitian Nurhidayah, S. (2020) dengan judul pengaruh rasio keuangan terhadap *financial distress* Studi Empiris pada Perusahaan Sektor Perdagangan Eceran yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2018 Profitabilitas yang diukur menggunakan *Return On Asset* (ROA) berpengaruh positif terhadap *financial distress*. Nilai *Profitabilitas* mempunyai signifikansi sebesar 0,000 yang lebih kecil dari 0,05 dan koefisien regresi sebesar 11,736 dengan arah positif. Hasil profitabilitas yang diukur menggunakan *Return On Asset* (ROA) berpengaruh positif artinya jika nilai *profitabilitas* naik maka akan menaikkan nilai dari variabel *financial distress*, yang dimana artinya naiknya angka *financial distress* (z-score) menunjukkan bahwa perusahaan tersebut mengalami kondisi yang sehat atau menurunkan terjadinya kondisi *financial distress*.

Dalam penelitian Ainun, N., Anwar, A., Nurman, N., & ... (2023). Analisis *Financial Distress* Pada Industri Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Hasil perhitungan rata-rata nilai Z-Score periode 2019-2022 pada perusahaan properti menunjukkan bahwa kondisi *financial distress* pada industri properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tergolong rendah. Hasil perhitungan Altman Z-Score menunjukkan bahwa dari 17 perusahaan yang dianalisis perusahaan yang terindikasi mengalami *financial distress* sebanyak 23.53% (4 perusahaan), Perusahaan-perusahaan tersebut antara lain; MDLN, BKDP, DART dan RBMS. Perusahaan dengan kondisi *grey area* sebanyak 17.65% (3 perusahaan) yakni NIRO, SATU dan BIKA. Kemudian jumlah perusahaan yang berada dalam kondisi sehat (*safe zone*) sebanyak 58.82% (10 perusahaan) antara lain; OMRE, BEST, KOTA, EMDE, PAMG, LAND, BAPA, LPKR, RODA dan MPRO.

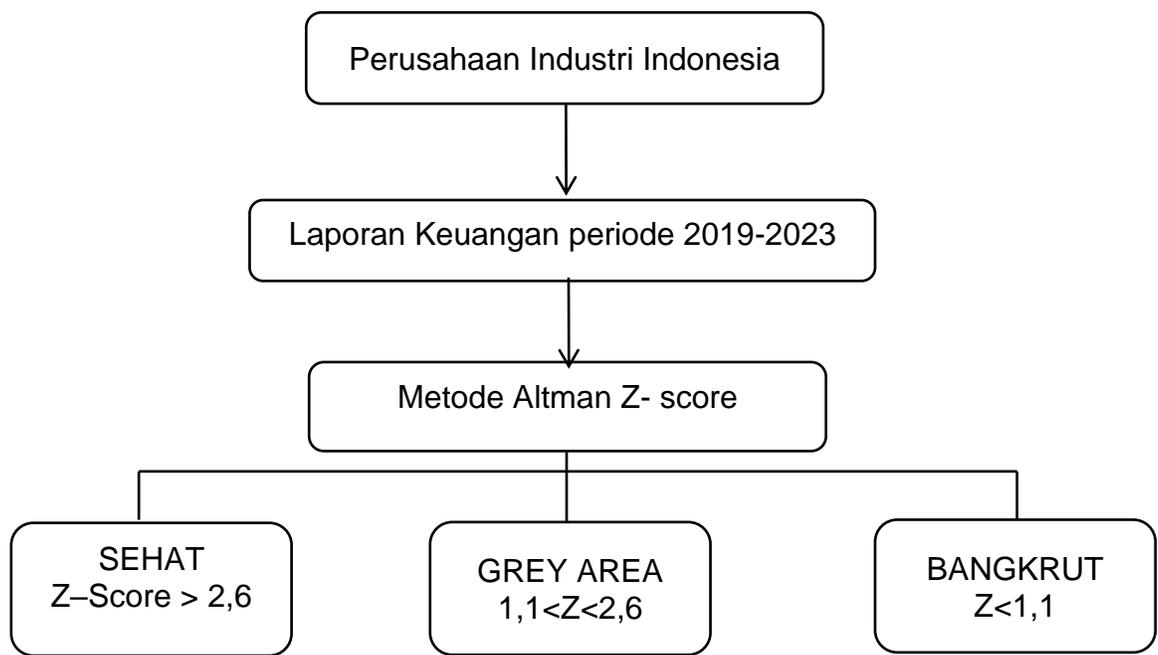
Dalam penelitian Sari, E. W. P. (2016) dengan judul Penggunaan Model *Zmijewski*, *Springate*, Altman Z-Score Dan *Grover* Dalam Memprediksi Kepailitan Pada Perusahaan Transportasi Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia, Dalam metode altman Z-Score jika diperoleh skor $< 1,23$ maka perusahaan berpotensi mengalami kebangkrutan. Jika skor yang diperoleh $1,23 - 2,90$ maka diklasifikasikan dalam *grey area* dan jika skor yang diperoleh $> 2,90$ maka perusahaan tidak berpotensi

bangkrut. Dari 66 perusahaan menunjukkan bahwa untuk tahun 2009 terdapat perusahaan yang diprediksikan mengalami kebangkrutan yaitu APOL dengan skor 0,25, BLTA dengan skor 0,54, sedang IATA memiliki skor 0,33. Ditahun 2009 semua perusahaan transportasi yang menerbitkan annual report diprediksi mengalami kebangkrutan. Untuk perusahaan transportasi tahun 2010 lebih beragam hasilnya. Terdapat 2 perusahaan yang dilihat dari hasilnya diprediksikan sehat dan 2 perusahaan lainnya termasuk dalam kategori *grey area*. Sedangkan sisa lainnya diprediksi mengalami kebangkrutan. Perusahaan yang dinyatakan sehat yaitu perusahaan dengan kode saham INDX yang memiliki nilai skor sebesar 3,23 dan TRAM yang memiliki skor sebesar 3,15. Perusahaan yang termasuk dalam *grey area* adalah perusahaan dengan kode saham MBSS dengan skor 1,82 dan WEHA dengan skor sebesar 1,48.

D. Kerangka Konseptual

Dalam penelitian ini kerangka konseptual di gambarkan sebagai berikut :

Gambar 2.1 kerangka konseptual



E. Hipotesis

Berdasarkan rumusan masalah, maka hipotesis penelitian adalah *financial distress* dapat di prediksi menggunakan metode altman Z-score pada perusahaan industri yang terdapat pada bursa efek indonesia tahun 2019-2023.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Lokasi Dan Waktu Penelitian

1. Lokasi

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan industri yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2019-2023, Data laporan keuangan perusahaan industri pada tahun 2019-2023 didapatkan dari website www.idx.co.id. Tempat penelitian dipengelola Bursa Efek Indonesia (BEI) Galeri Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMPAR.

2. Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan kurang lebih dua bulan dimulai dari Januari 2022 sampai Februari 2024.

B. Populasi dan Sampel

1. Populasi

Menurut Nanang Martono (2015) populasi merupakan keseluruhan objek atau subjek yang berada pada suatu wilayah dan memenuhi syarat-syarat tertentu yang berkaitan dengan masalah peneliti. Perusahaan industri yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2019-2023 menjadi populasi dalam penelitian ini. **Berdasarkan hasil penelitian** terdapat 92 perusahaan properti yang terdaftar di bursa efek Indonesia.

2. Sampel

Sampel merupakan bagian dari populasi yang memiliki ciri-ciri atau keadaan tertentu yang akan diteliti. Pemilihan sampel pada penelitian ini menggunakan metode *purposive sampling*. Menurut Sugiyono (2019) dalam (Lumanauw2 et al., 2021) *purposive sampling* adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu. Artinya pengambilan sampel didasarkan pada pertimbangan atau kriteria tertentu yang telah dirumuskan, Kriteria dalam sampel penelitian ini adalah pengembangan property komersal seperti perbelanjaan, perkantoran, dan kompleks industry dan sebagai berikut :

1. Terdaftar sebagai perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia pada periode 2019-2023;
2. Perusahaan yang mempublikasikan laporan tahunan dan laporan keuangannya pada periode 2019-2023;
3. Mengalami laba bersih negatif sekurang-kurangnya dua tahun berturut-turut laporan keuangan selama periode 2019-2023, untuk mengetahui kondisi keuangan perusahaan yang bermasalah dan cenderung mengalami financial distress;
4. perusahaan yang menerbitkan laporan tahunan yang menyediakan semua data yang dibutuhkan mengenai variabel-variabel penelitian;
5. Perusahaan yang menyajikan laporan keuangannya dalam mata uang rupiah

Dari penilaian diatas,perusahaan yang menjadi sampel penelitian ini sebagai berikut :

1. PT Indonesia Prima Property Tbk.(OMRE)
2. PT Mordernland Realty Tbk.(MDLN)
3. PT Bukit Darmo Property Tbk.(BKDP)
4. PT Bima Sakti Pertiwi Tbk.(PAMG)
5. PT Kota Satu Properti Tbk.(SATU)

C. Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel

Jurnal (Fatimah1*, Hernianti Harun2, Arfianty3, 2024) *PENGARUH GOOD CORPORATE GOVERNANCE TERHADAP KINERJA PERUSAHAAN MANUFAKTUR YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA*. Menurut Sugiyoyo (2016) metode penelitian kuantitatif dapat diartikan sebagai metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positif, digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, pengumpulan data menggunakan instrumen penelitian, analisis data bersifat statistik.

1. Variabel Terikat (Dependent Variabel) Y

Variabel dependen (variabel terikat) menurut Sugiyono (2021 : 69) merupakan variabel yang dipengaruhi atau yang menjadi akibat karena adanya variabel bebas. Variabel dependen sering disebut sebagai variabel output, kriteria, konsekuensi. Dependent Variabel (Y) yakni

variabel yang dapat dijelaskan atau dipengaruhi oleh variabel bebas (X) dalam penelitian ini variable dependent (terikat) yaitu *financial distress*, memiliki makna yaitu kesulitan keuangan dana baik dalam arti dana dalam pengertian kas atau dalam pengertian modal kerja.

2. Variabel bebas (Independen variabel) X

Menurut Sugiyono (2021) variabel independen atau variabel bebas adalah variabel yang mempengaruhi atau yang menjadi penyebab perubahan atau terbentuknya variabel dependen (variabel terikat). Variabel independen sering disebut sebagai variabel stimulus, predictor, antecedent. Independent Variabel (X) yakni variabel yang menjelaskan dan mempengaruhi variabel Y. dalam penelitian ini variable bebas yaitu *Working Capital to Total Assets* (X_1), *Retained Earning to Total Asset* (X_2), *Earning Before Interst Taxes to Total Assets* (X_3), *Market Value Of Equity To Book Value of Liabilitas* (X_4), dan *sales to Total Assets* (X_5) berupa dengan penjelasannya :

- a. Modal Kerja Terhadap Total Aset (*Working Capital to Total Assets*)

Working Capital to Total Asset (WCTA) merupakan salah satu rasio yang menggambarkan tingkat kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek yang segera dipenuhi.

$$X_1 = \frac{\text{Modal Kerja (working capital)}}{\text{Total Asset (total assets)}}$$

- b. Laba ditahan terhadap total asset (*Retained Earning To Total Assets*)

Rasio ini mengukur jumlah laba atau rugi yang diinvestasikan kembali, yang mencerminkan besarnya leverage perusahaan.

$$X_2 = \frac{\text{Laba Ditahan (Retained earning)}}{\text{Total Assets (total assets)}}$$

- c. Laba sebelum bunga dan pajak terhadap total asset (*Earning Before Interest and Taxes to Total Assets*)

Rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dari aktiva perusahaan, sebelum pembayaran bunga dan pajak.

$$X_3 = \frac{\text{laba sebelum bunga dan pajak (EBIT)}}{\text{Total aset (total assets)}}$$

- d. Nilai Pasar Modal terhadap Nilai Buku Hutang (*Book Value of Equity to Book value of Debt*)

Rasio ini merupakan rasio yang mengukur aktivitas perusahaan. Sering juga digunakan dalam bentuk *Net Worth/TotalDebt*.

$$X_4 = \frac{\text{nilai pasar ekuitas (market value of equity)}}{\text{nilai buku utang}}$$

e. Penjualan terhadap Total Aset (*sales to Total Assets*)

Rasio ini mengukur volume bisnis yang mampu dihasilkan perusahaan dari total aktiva yang dimiliki. Rasio ini mencerminkan efisiensi manajemen dalam memanfaatkan seluruh aktiva perusahaan dalam menghasilkan pendapatan dan laba.

$$X_5 = \frac{\text{Pendapatan (Sales)}}{\text{Total aset (Total assets)}}$$

D. Skala pengukuran Variabel

Pengukuran variabel dalam penelitian ini adalah *financial distress* perusahaan menggunakan model Model Altman Z-Score modifikasi dengan indicator sebagai berikut :

$$Z = 6,56X_1 + 3,26X_2 + 6,72X_3 + 1,05X_4$$

Keterangan:

X_1 = Modal Kerja terhadap Total Aset

X_2 = Laba Ditahan terhadap Total Aset

X_3 = Laba Sebelum Bunga dan Pajak terhadap Total Aset

X_4 = Nilai Buku Ekuitas terhadap Nilai Buku Total Utang

Hasil perhitungan dengan menggunakan rumus Z-Score tersebut akan menghasilkan skor yang berbeda antara suatu perusahaan dengan perusahaan lainnya. Skor tersebut harus dibandingkan dengan standar penilaian berikut ini untuk menilai keberlangsungan hidup perusahaan:

$Z < 1,1$	<i>Distress</i>	Kebangkrutan
$1,1 < Z < 2,6$	<i>Grey area</i>	Tidak Untung Atau Rugi
$Z > 2,6$	<i>Safe zone</i>	Zona aman

1. Jika nilai $Z < 1,1$ maka termasuk perusahaan yang *Distress*
2. Jika nilai $1,1 < Z < 2,6$ maka termasuk *Grey Area* (tidak dapat ditetapkan apakah perusahaan sehat atau mengalami *distress*)
3. Jika nilai $Z > 2,6$ maka perusahaan mengalami *Safe Zone*

E. Teknik Pengumpulan Data

Dalam Penelitian ini teknik yang digunakan dalam pengumpulan data adalah dokumentasi dengan cara menggabungkan dan menganalisis Data yang berhubungan terhadap objek penelitian. Dokumentasi dilakukan dengan dua tahap, pertama mengumpulkan data-data berupa laporan keuangan yang didapat melalui situs www.idx.co.id (website resmi BEI). Kedua Mengumpulkan data melalui *library research* yaitu mengolah data dengan mempelajari serta

membaca buku yang berkaitan metode altman z-score contohnya dokumen, jurnal, artikel dan media informasi public. Jenis dan sumber data.

F. Jenis dan sumber data

1. Jenis data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kuantitatif. Menurut Sugiyono (2018) data kuantitatif merupakan metode penelitian yang berlandaskan positivistic (data konkrit), data penelitian berupa angka-angka yang akan diukur menggunakan statistik sebagai alat uji penghitungan, berkaitan dengan masalah yang diteliti untuk menghasilkan suatu kesimpulan.

2. Sumber data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang berisi informasi yang ada hubungannya dengan objek penelitian. Menurut Sugiyono (2016) Data sekunder adalah sumber data yang tidak langsung diterima oleh pengumpul data, bisa melalui orang lain atau lewat dokumen. Data laporan keuangan perusahaan diakses dan diunduh dari website resmi BEI yaitu www.idx.co.id dan website resmi perusahaan.

G. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif, Menurut Sugiyono (2018) dalam penelitian Puspitasari,D.(2020)“Analisis penelitian deskriptif kuantitatif digunakan untuk menganalisa data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi”.Dalam penelitian ini data diambil langsung dari website resmi www.idx.co.id (Bursa Efek Indonesia). Teknik analisis pengukuran standar yang digunakan untuk memprediksi kondisi *financial distress* dengan metode Altman Z-Score modifikasi yaitu sebagai berikut:

$$Z = 6,56X_1 + 3,26X_2 + 6,72X_3 + 1,05X_4$$

Keterangan:

X_1 = Modal Kerja terhadap Total Aset

X_2 = Laba Ditahan terhadap Total Aset

X_3 = Laba Sebelum Bunga dan Pajak terhadap Total Aset

X_4 = Nilai Buku Ekuitas terhadap Nilai Buku Total Utang

menilai keberlangsungan hidup perusahaan yang digunakan:

$Z < 1,1$	<i>Distress</i>	Kebangkrutan
$1,1 < Z < 2,6$	<i>Grey area</i>	Tidak Untung Atau Rugi
$Z > 2,6$	<i>Safe zone</i>	Zona aman

Tingkat kondisi *financial distress* perusahaan diukur dengan menggunakan klasifikasi sebagai berikut:

1. Kondisi *financial distress* tergolong tinggi apabila jumlah perusahaan yang memiliki nilai Z lebih kecil dari 1,1 sebesar 66,7% – 100%
2. Kondisi *financial distress* tergolong sedang apabila jumlah perusahaan yang memiliki nilai Z berada diantara 1,1 sampai 2,6 sebesar 33,4% 66,6%
3. Kondisi *financial distress* tergolong rendah apabila jumlah perusahaan yang memiliki nilai Z lebih besar dari 2,6 sebesar 0% - 33,3%

BAB IV GAMBAR UMUM OBJEK PENELITIAN

A. PT Indonesia Prima Property Tbk.(OMRE)



Gambar 4.1 perusahaan Indonesia prima properti

PT. Indonesia Prima Property Tbk (Perusahaan) didirikan dalam rangka Undang-Undang Penanaman Modal Dalam Negeri No. 6 tahun 1968 jo. Undang-Undang No. 12 tahun 1970 berdasarkan akta No. 31 tanggal 23 April 1983 dari Sastra Kosasih, S.H., notaris di Surabaya. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya No. C2-6044-HT.01.01-TH'83 tanggal 5 September 1983 serta diumumkan dalam Lembaran Berita Negara Republik Indonesia No. 19 tanggal 6 Maret 1984, Tambahan No. 241. Anggaran dasar Perusahaan telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir dengan

akta notaris No. 21 tanggal 23 Juli 2008 dari Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo, S.H., notaris di Jakarta, mengenai penyesuaian anggaran dasar Perusahaan dengan Undangundang No. 40 tahun 2007 mengenai Perseroan Terbatas. Akta perubahan ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-82927.AH.01.02.Th.2008 tanggal 6 Nopember 2008, serta diumumkan dalam Lembaran Berita Negara Republik Indonesia No. 94 tanggal 24 Nopember 2009, Tambahan No. 27681 Tahun 2009. Perusahaan berdomisili di Jakarta dengan kantor pusat beralamat di Wisma Sudirman Lt. 11, Jl. Jendral Sudirman Kav.34, Jakarta.

Perusahaan didirikan berdasarkan Akta No. 31 tanggal 23 April 1983, dengan nama PT Triyasa Tamihan. Selanjutnya nama Perusahaan berubah menjadi PT Ometraco Realty dan pada tahun 1996 nama Perusahaan berubah menjadi PT Indonesia Prima Property Tbk. Saham Perusahaan tercatat di Bursa Efek Indonesia sejak tanggal 22 Agustus 1994 sebanyak 100.000.000 lembar saham dan total saham yang tercatat di Bursa Efek Indonesia saat ini adalah 1.745.000.000 lembar saham. Perusahaan memiliki kegiatan usaha utama di bidang properti, dengan cara melakukan investasi pada anak perusahaan, sedangkan ruang lingkup kegiatan usaha Perusahaan dan anak-anak perusahaan adalah meliputi bidang persewaan perkantoran, pusat perbelanjaan (mal), apartemen

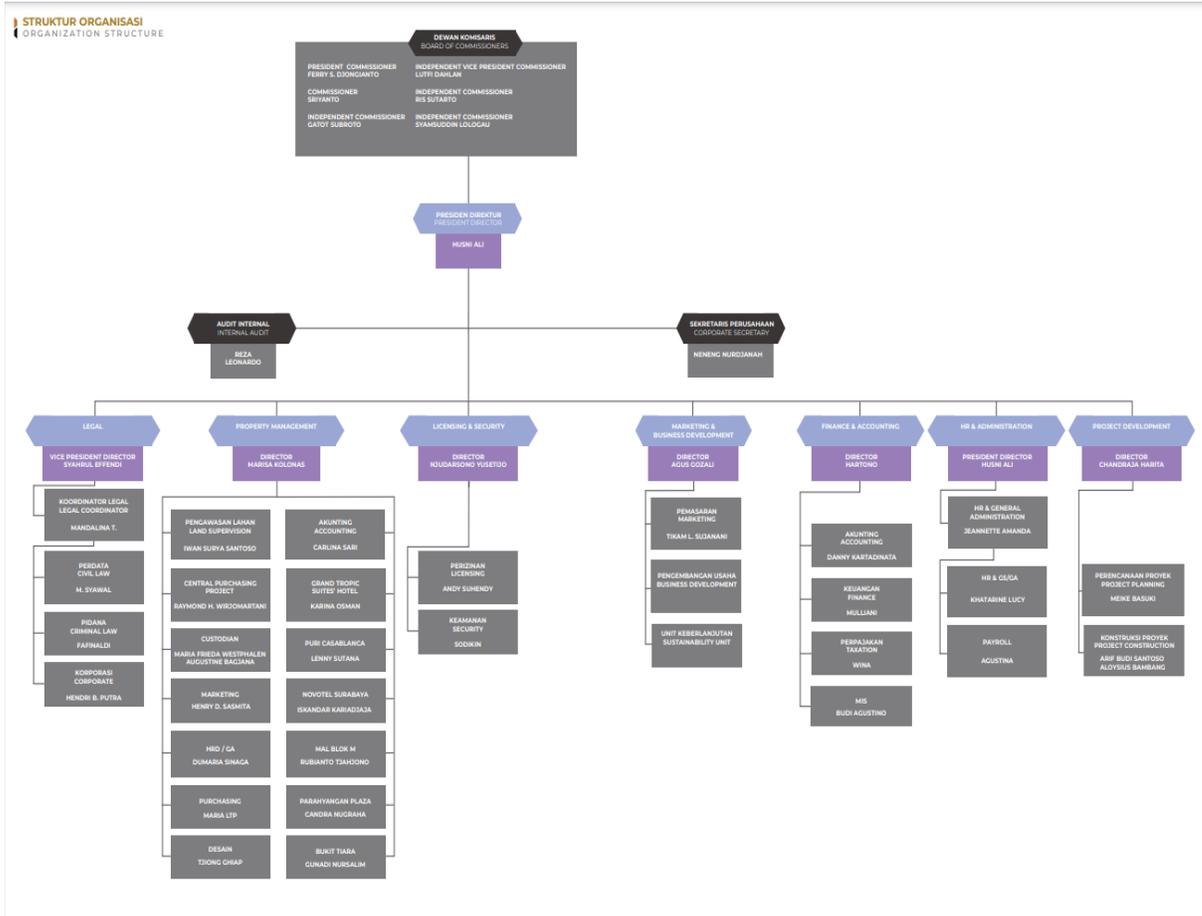
sewa, perhotelan dan pembangunan perumahan beserta segala fasilitasnya.

PT Indonesia Prima Property Tbk merupakan perusahaan manajemen properti yang berbasis di Indonesia. Perusahaan ini bergerak dalam konstruksi dan pengembangan kompleks perumahan dan apartemen serta hotel, termasuk fasilitas pendukungnya. Perusahaan juga menyewakan, mengelola, dan mengoperasikan gedung perkantoran, apartemen, dan pusat perbelanjaan. Anak perusahaannya adalah PT Graha Mitrasentosa, PT Griyamas Muktisejahtera, PT Mahadhika Girindra, PT Angkasa Interland, PT Langgeng Ayomlestari, dan PT Panen Lestari Basuki. Kantor pusatnya berada di Jakarta.

Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Indonesia Prima Property Tbk adalah First Pacific Capital Group Limited, dengan persentase kepemilikan sebesar 73,18%. Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan OMRE meliputi bidang persewaan perkantoran, pusat perbelanjaan (ruang pertokoan), apartemen, hotel dan pembangunan perumahan beserta segala fasilitasnya. Kegiatan usaha OMRE dijalankan melalui anak usahanya, meliputi persewaan perkantoran (Wisma Sudirman dan Annex di Jakarta), Hotel (Novotel Surabaya dan Grand Tropic di Jakarta), pusat perbelanjaan (Blok M Mall di Jakarta dan Perahyangan Plaza di Bandung) dan perumahan (Bukit Tiara Tangerang). Pada tanggal 29 Juni 1994, OMRE memperoleh pernyataan efektif dari

BAPEPAM-LK untuk melakukan penawaran umum perdana saham OMRE (IPO) kepada masyarakat sebanyak 35.000.000 dengan harga nominal Rp1000,- per saham dengan harga penawaran Rp2050,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 22 Agustus 1994.

1. Gambar struktur organisasi perusahaan



Gambar 4.2 struktur organisasi

B. PT Mordernland Realty tbk.(MDLN)



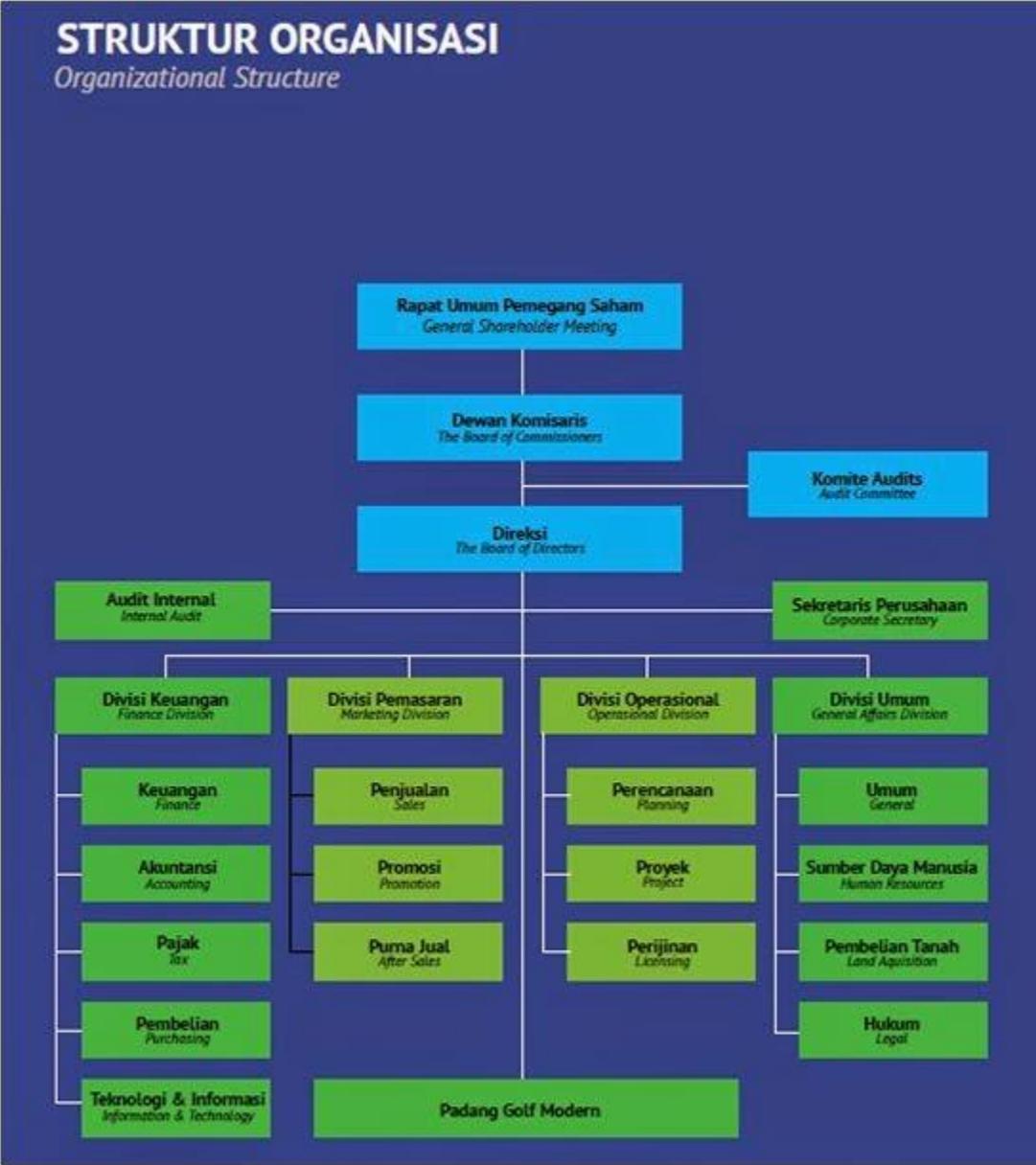
Gambar 4.3 perusahaan mordernland reality

PT Modernland Realty Tbk (MDLN) bergerak dalam bidang pengembangan properti, mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1989, kemudian melakukan IPO pada tahun 1993. Kegiatan usahanya meliputi pengembangan real estate dengan konsep township, pengoperasian golf dan country club, jasa kontraktor umum, dan perdagangan. Pada tahun 2013, perusahaan ini resmi mengakuisisi 51% saham Jakarta Garden City yang sebelumnya dipegang oleh Keppel Land dengan harga Rp 2,3 triliun. Pada tahun 2016, melalui PT Mitra Sindo Makmur, perusahaan ini mendirikan PT Astra Modern Land bersama PT Astra Land Indonesia untuk mengembangkan klaster Asya di dalam kawasan Jakarta Garden City. Pada tahun 2017, perusahaan ini menekan

perjanjian kerja sama dengan *Swiss-Belhotel* untuk pembangunan hotel di dalam kawasan Modern Cikande Industrial Estate. Pada tahun 2018, melalui PT Bagasasi Inti Pratama, perusahaan ini mendirikan PT Waskita Modern Realty bersama PT Waskita Karya Realty untuk mengembangkan perumahan di dalam kawasan Modern Bekasi Residential & Industrial Park. Perusahaan ini juga mengembangkan klaster industrial halal pertama di Indonesia, yakni Modern Halal Valley di dalam kawasan Modern Cikande Industrial Estate.

Pada tahun 2019, perusahaan ini meluncurkan proyek perumahan Modernland Cilejit di Tangerang. Perusahaan ini juga meneken perjanjian kerja sama dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) untuk menjadikan Stasiun Cilejit sebagai pengembangan berorientasi transit bagi Modernland Cilejit. Melalui PT Bisnis Lancar Makmur, perusahaan ini juga mendirikan PT Lotte Land Modern Realty bersama PT Lotte Land Indonesia untuk mengembangkan mixed use di atas lahan seluas 5 hektar di Jakarta Garden City. Pada tahun 2021, perusahaan ini menjual semua saham PT Astra Modern Land yang masih mereka pegang.

1. Gambar struktur organisasi perusahaan



Gambar 4.4 Struktur Oragnisasi

C. PT Bukit Darma Property Tbk.(BKDP)

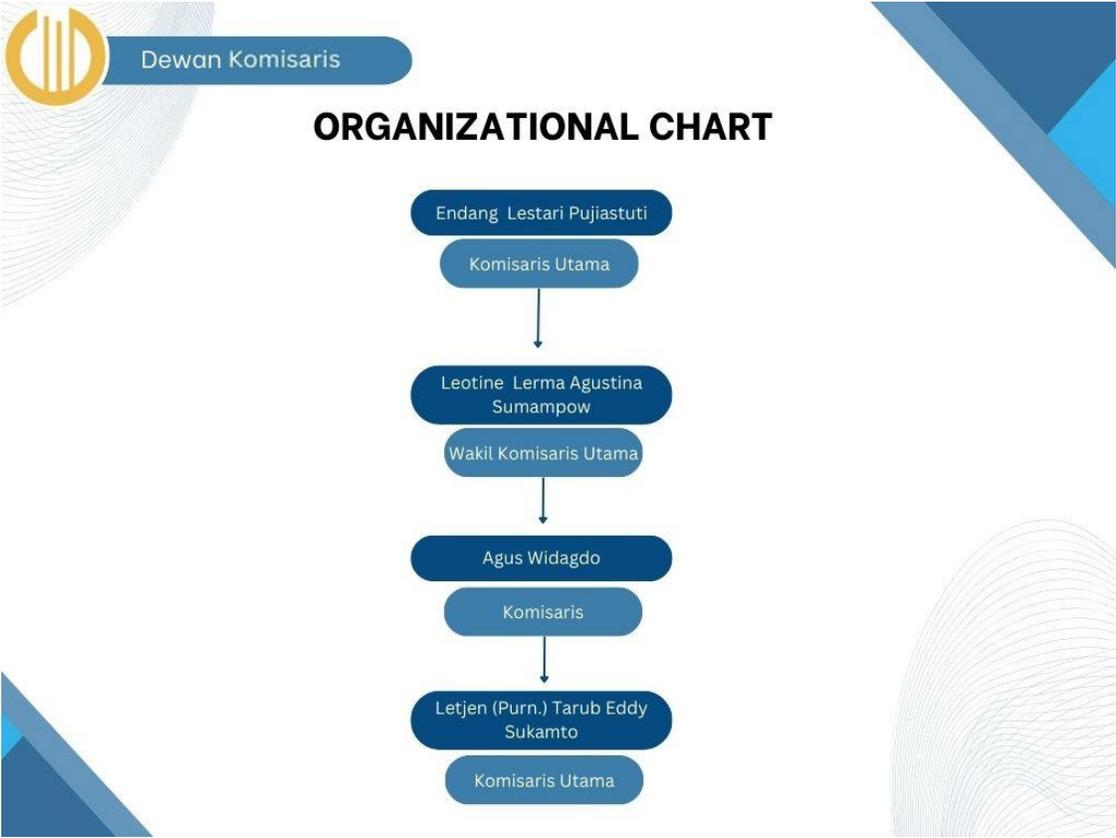


Gambar 4.5 perusahaan bukit darma

PT Bukit Darma Property Tbk (BKDP) bergerak dalam bidang usaha konstruksi dan pengembangan bangunan, serta perdagangan dan investasi. Didirikan pada bulan Juli 1989 dengan nama PT Adhibaladika, dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2003. Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Bukit Darma Property Tbk (30-Apr-2022), yaitu: PT Adhibalaraja (34,6%), PT Primantara Wisesa Sejahtera (32,76%) dan Hendro Sumampow (8,30%). Pemilik manfaat akhir (ultimate beneficial owner) Bukit Darma Property Tbk adalah Keluarga Sumampow. Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan BKDP adalah bergerak

di bidang real estat, konstruksi, aktivitas penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi, ketenagakerjaan, agen perjalanan dan penunjang usaha lainnya. Kegiatan usaha utama BKDP adalah pengelolaan usaha properti meliputi pengembang real estat (apartemen dan office tower), persewaan pusat perbelanjaan dengan proyek Lenmarc Mall.

1. Gambar struktur organisasi PT Bukit Darma Property Tbk



Gambar 4.6 struktur organisasi

D. PT Bima Sakti Pertiwi Tbk.(PAMG)



PT. BIMA SAKTI PERTIWI Tbk

Gambar 4.7 perusahaan bima sakti pertiwi

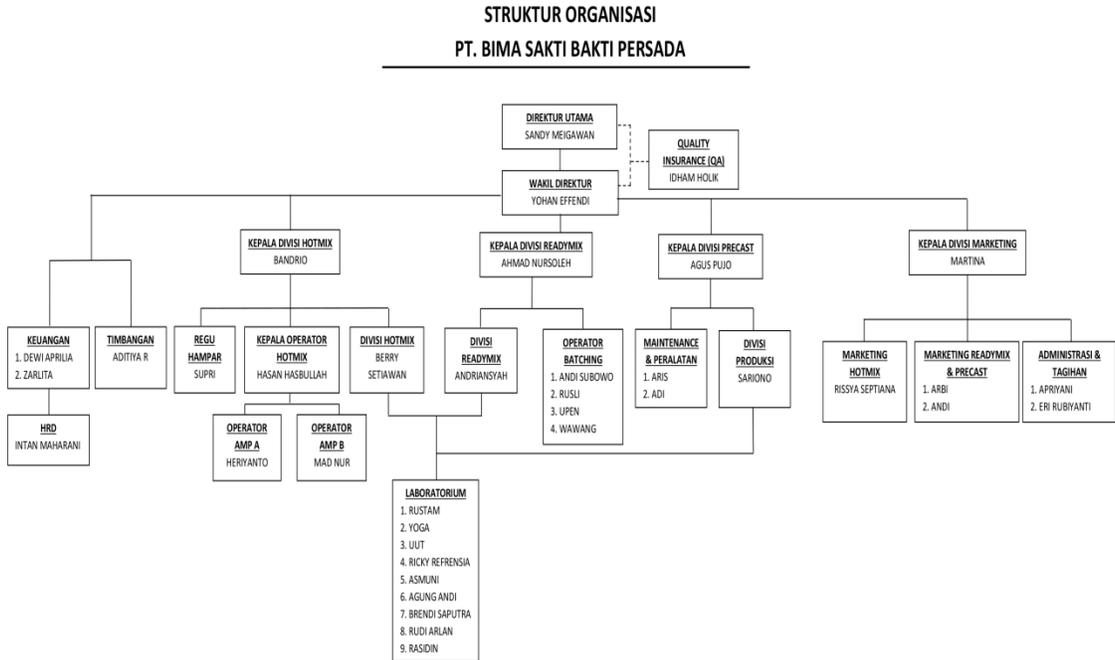
Bima Sakti Pertiwi Tbk (PAMG) didirikan pada tanggal 28 April 1980 dan mulai beroperasi secara komersial pada tanggal 8 November 2003. Kantor pusat Bima Sakti Pertiwi Tbk berlokasi di Jl. Jend Sudirman, No. 123 B, Kota Tinggi – Pekanbaru Kota, Riau 28112 dan kantor korespondensi berlokasi di Jln. Hayam Wuruk No. 33, Jakarta Pusat 10120 – Indonesia.

Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Bima Sakti Pertiwi Tbk, yaitu: Christopher Sumasto Tjia (Direktur Utama Perseroan) dengan persentase kepemilikan sebesar 76,80%.

Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan PAMG adalah bergerak dalam bidang real estat meliputi real estat yang dimiliki sendiri atau disewa. Saat ini, kegiatan usaha utama PAMG adalah pengelola dan menyewakan ruang usaha sebanyak 314 kios miliknya di dalam Mal

Pekanbaru dan menyewakan bangunan yang saat ini digunakan sebagai hotel (Gran Jatra) dengan total ruangan sebanyak 201 ruangan yang terletak di sebelah mal Pekan baru. pada tanggal 25 Juni 2019, PAMG memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham PAMG (IPO) kepada masyarakat sebanyak 625.000.000 saham dengan nilai nominal Rp20,- per saham dengan harga penawaran Rp100,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 05 Juli 2019.

1. Gambar perusahaan PT Bima Sakti Pertiwi tbk



Gambar 4.8 struktur organisasi

E. PT Kota Satu Properti Tbk.(SATU)

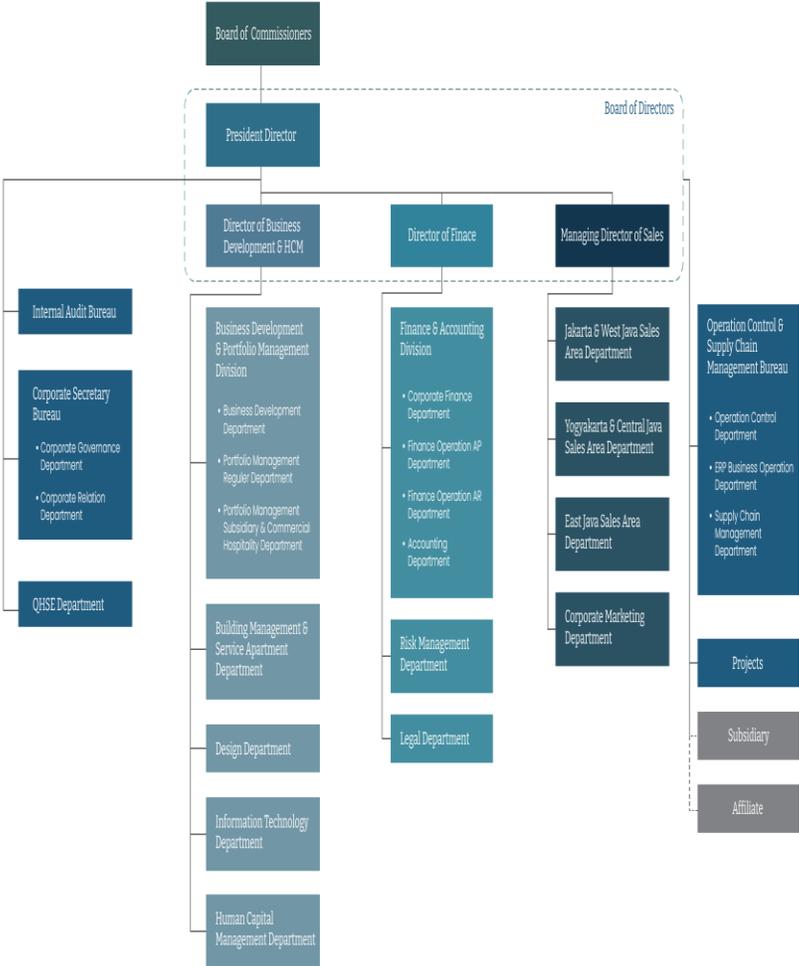


Gambar 4.9 perusahaan kota satu

Kota Satu Properti Tbk (SATU) didirikan pada tanggal 03 Oktober 2012 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2013. Kantor pusat Kota Satu Properti Tbk berlokasi di Jl. MT. Haryono Ruko The Amaya CA 1-3, Ungaran, Semarang 50511 – Indonesia. Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Kota Satu Properti Tbk, yaitu: PT Kota Satu Indonesia (36,50%), Martinus G. W. Liman (9,62%) dan Martinus G. W. Liman (6,00%). Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan SATU adalah bergerak dalam bidang pembangunan dan pengembangan, perdagangan dan jasa. Saat ini, kegiatan usaha utama SATU adalah pembangunan dan penjualan rumah tinggal pada proyek The Amaya.

Pada tanggal 26 Oktober 2018, SATU memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham SATU (IPO) kepada masyarakat sebanyak 500.000.000 saham baru dengan nilai nominal Rp100,- per saham dengan harga penawaran Rp117- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 05 November 2018.

1. Gambar struktur perusahaan PT Kota Satu Properti Tbk



Gambar 4.10 struktur organisasi

BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Perhitungan Rasio-Rasio Altman Z-Score

Untuk mengetahui nilai Z-Score, terlebih dahulu menghitung nilai-nilai variable yang terkandung dalam model altman Z-Score. Variabel-variabel tersebut ialah rasio *working capital/total asset* (X1), *retained earnings/total asset* (X2), *earning before interest and tax/total asset* (X3), *book value of equity/book value of total debt* (X4), *sales to Total Assets* (X5) Setelah semua nilai rasio tersebut diketahui maka selanjutnya dapat melihat kondisi perusahaan dengan menjumlahkan nilai X1 sampai X5 tersebut. Model Altman Z-Score merupakan alat analisis yang digunakan untuk memprediksi tingkat kesulitan keuangan suatu perusahaan dengan menghitung nilai beberapa rasio kemudian memasukkannya ke dalam persamaan diskriminan. Rasio itu sendiri merupakan operasi perbandingan angka-angka dalam laporan keuangan dengan cara membagi satu angka dengan angka lainnya. Model Altman Z-Score ditetapkan dengan persamaan berikut:

$$Z = 6,56X_1 + 3,26X_2 + 6,72X_3 + 1,05X_4$$

Keterangan:

Z = Indeks *Financial Distress*

X1 = Modal Kerja terhadap Total Aset

X2 = Laba Ditahan terhadap Total Aset

X3 = EBIT terhadap Total Aset

X4 = Nilai Pasar Saham terhadap Total Utang

a. Rasio X_1 (*Working Capital to Total Asset*)

Dalam jurnal Ainun, N., Anwar, A., Nurman, N., & ... (2023). Analisis Financial Distress Pada Industri Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Working Capital to Total Asset* merupakan ukuran bersih pada aktiva lancar perusahaan terhadap modal kerja perusahaan. Modal kerja yang dimaksud disini adalah modal kerja neto, yaitu sebagian dari aktiva lancar yang benar-benar dapat digunakan untuk membiayai operasinya perusahaan tanpa mengganggu likuiditasnya Perhitungan modal kerja yang menunjukkan angka negatif, artinya kemungkinan besar perusahaan mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek yang ada dikarenakan ketersediaan aktiva lancar yang memadai untuk memenuhi kewajiban jangka pendek yang harus segera dibayar. Sebaliknya, jika hasil perhitungan modal kerja menunjukkan hasil positif, artinya perusahaan tersebut akan dapat memenuhi kewajibannya secara lancar.

1. PT Indonesia Prima Property Tbk.(OMRE)

Berikut disajikan tabel perolehan modal kerja dan total aktiva yang dimiliki pada PT Indonesia Prima Property Tbk., selama empat tahun yaitu sebagai berikut :

Tabel 5.1 Perhitungan Modal Kerja dan Total Aktiva.(OMRE)

Tahun	Modal kerja	Total aktiva	modal kerja terhadap total aktiva
	(a)	(b)	c = (a)/(b)
2019	-98,029,917,902	4,234,319,812,443	-0.023
2020	-123,993,645,029	4,270,252,329,358	-0.029
2021	49,186,725,207	4,124,132,495,571	0.011
2022	316,584,201,564	4,111,996,458,928	0.076
2023	-172.325.327.317	4,008,679,824,827	-0.042

Sumber :Laporan keuangan OMRE 2019-2023 (data diolah)

Dari perhitungan table 5.1, diketahui modal kerja PT. Indonesia Prima Property Tbk. tahun 2019, 2020 dan 2023 menghasilkan nilai negatif disebabkan karena kewajiban lancar lebih besar dibanding dengan aktiva lancar yang dimiliki sehingga modal kerja semakin menurun dan bahkan bernilai negatif. Di tahun 2019, 2020, 2023 rasio modal kerja terhadap total aktiva bernilai negatif yaitu sebesar -0.023 pada tahun 2019, -0.029 pada tahun 2020, dan -0.042 tahun 2023 Penyebab turunnya nilai rasio tersebut adalah karena kewajiban lancar perusahaan semakin meningkat bahkan lebih besar dari jumlah aktiva

lancar yang dimiliki perusahaan sehingga modal kerja yang dihasilkan turun hingga bernilai negatif,

Namun pada tahun 2021-2022 menghasilkan nilai positif ini menunjukkan bahwa modal kerja relative lebih besar dibandingkan dengan total aktiva perusahaan, di tahun 2021-2022 rasio modal kerja terhadap total aktiva bernilai positif yaitu sebesar 0.011 pada tahun 2021, dan 0.076 di tahun 2022 ini bisa menunjukkan bahwa perusahaan memiliki asset lancar yang lebih besar dibandingkan dengan kewajiban lancar, atau bahwa mengelola modal kerja dengan lebih efisien.

2. PT Mordernland Realty Tbk.(MDLN)

Berikut disajikan tabel perolehan modal kerja dan total aktiva yang dimiliki pada PT Mordernland Realty Tbk., selama empat tahun yaitu sebagai berikut :

Tabel 5.2 Perhitungan Modal Kerja dan Total Aktiva.(MDLN)

Tahun	Modal kerja (a)	Total aktiva (b)	modal kerja terhadap total aktiva c = (a)/(b)
2019	-1,857,235,750,098	16,125,557,867,483	-0.115
2020	6,906,929,454,131	14,850,039,389,857	0,322
2021	7,263,826,637,574	14,900,279,553,978	0,338
2022	-108,698,875,538	14,459,152,022,603	-0.007
2023	394.411.953.707	10.786.765.614.560	0,036

Sumber :Laporan keuangan MDLN 2019-2023 (data diolah)

Dari perhitungan table 5.2, modal kerja PT. Mordernland Realty tbk, tahun 2019 dan tahun 2022 menghasilkan nilai negatif disebabkan karena kewajiban lancar lebih besar dibanding dengan aktiva lancar. Pada tahun 2019 dan tahun 2022 perbandingan modal kerja terhadap total aktiva bernilai negatif yaitu sebesar -0.115 pada tahun 2019, dan -0.0075 tahun 2022. Namun ditahun 2023 kembali meningkat dengan nilai 0.036 naiknya nilai rasio yang diperoleh disebabkan oleh aktiva lancar yang dimiliki perusahaan meningkat dan kewajiban lancar semakin menurun.

3. PT Bukit Darmo Property tbk.(BKDP)

Berikut disajikan tabel perolehan modal kerja dan total aktiva yang dimiliki pada PT Bukit Darmo Property tbk., selama empat tahun yaitu sebagai berikut :

Tabel 5.3 Perhitungan Modal Kerja dan Total Aktiva)(BKDP)

Tahun	Modal kerja((a)	Total aktiva (b)	modal kerja terhadap total aktiva c = (a)/(b)
2019	52,236,765,307	830,006,852,234	0.062
2020	84,735,082,758	790,840,175,522	0,074
2021	25,981,138,263	774,139,598,349	0.033
2022	109,514,692,386	777,975,969,900	0,097
2023	99.928.575.798	758.238.599.826	0,131

sumber :laporan keuangan BKDP 2019-2023 (data diolah)

Diketahui bahwa 5.3 modal kerja PT Bukit Darmo Property Tbk periode 2019-2023 menunjukkan nilai positif disebabkan aktiva lancar lebih besar dibanding kewajiban lancar. Perbandingan modal kerja terhadap total aktiva pada periode 2019 sebesar 0.062 Artinya, dari seluruh aktiva yang dimiliki mampu menghasilkan modal kerja sebesar 0.062. Selanjutnya pada tahun 2020 rasio modal kerja terhadap total aktiva meningkat menjadi 0.107. Pada tahun 2021, nilai rasio kembali menurun menjadi 0.033 karena jumlah aktiva lancar yang menurun sehingga modal kerja yang dimiliki menurun pula, Sementara pada tahun 2022 meningkat yakni sebesar 0.197 kemudian meningkat lagi di tahun 2023 dengan nilai 0.131 didukung dengan meningkatnya modal kerja karena turunnya jumlah kewajiban lancar perusahaan.

4. PT Bima Sakti Pertiwi tbk.(PAMG)

Berikut disajikan tabel perolehan modal kerja dan total aktiva yang dimiliki pada PT Bima Sakti Pertiwi tbk., selama empat tahun yaitu sebagai berikut :

Tabel 5.4 Perhitungan Modal Kerja dan Total Aktiva) (PAMG)

Tahun	modal kerja terhadap total aktiva		
	Modal kerja (a)	Total aktiva (b)	c = (a)/(b)
2019	-27,525,203,800	587,496,783,729	-0.046
2020	-2,847,706,010	582,806,214,350	-0.0048
2021	-2,371,754,027	583,578,892,476	-0.0040
2022	-2,761,166,666	582,529,998,661	-0.0047
2023	6.179.451.557	582.636.888.840	0,0106

Sumber :Laporan keuangan PAMG 2019-2023 (data diolah)

Dari tabel 5.4 modal kerja PT. Bima Sakti Pertiwi tbk tahun 2019-2022 menghasilkan nilai negatif disebabkan karena kewajiban lancar lebih besar dibanding dengan aktiva lancar yang dimiliki sehingga modal kerja yang dimiliki bernilai negatif. Perbandingan modal kerja terhadap total aktiva pada periode 2019 sebesar -0.048. Selanjutnya pada tahun 2020 diperoleh hasil perhitungan sebesar - 0.0048 artinya nilai rasio mengalami penurunan dibanding dengan tahun sebelumnya. penurunan ini dipengaruhi oleh jumlah kewajiban lancar yang meningkat. Pada tahun 2021 nilai rasio kembali turun menjadi -0.0040 karena jumlah kewajiban lancar yang meningkat. Pada tahun 2022 nilai rasio kembali meningkat menjadi -0.0047 didorong oleh modal kerja yang meningkat karena turunnya kewajiban lancar perusahaan. Kemudian ditahun 2023 terjadi peningkatan signifikan dengan nilai 0.0106 terjadinya trend positif

ini karena menurunnya kewajiban lancar perusahaan dan meningkatnya aktiva yang dimiliki.

5. PT Kota Satu Properti Tbk.(SATU)

Berikut disajikan tabel perolehan modal kerja dan total aktiva yang dimiliki pada PT Kota Satu Properti Tbk., selama empat tahun yaitu sebagai berikut :

Tabel 5.5 Perhitungan Modal Kerja dan Total Aktiva (SATU)

Tahun	Modal kerja (a)	Total aktiva (b)	modal kerja terhadap total aktiva $c = (a)/(b)$
2019	-58,077,236,697	282,277,251,510	-0.205
2020	-123,447,953,901	260,603,289,004	-0.473
2021	-92,264,957,801	259,460,426,774	-0.355
2022	-88,627,818,154	257,606,448,200	-0.344
2023	-50.521.861.327	230.354.151.220	-0,219

Sumber :Laporan keuangan SATU 2019-2023 (data diolah)

Dari tabel 5.5 modal kerja PT. Kota Satu Properti Tbk tahun 2019-2023 menghasilkan nilai negatif disebabkan karena kewajiban lancar lebih besar dibanding dengan aktiva lancar yang dimiliki sehingga modal kerja yang dimiliki bernilai negatif. Perbandingan modal kerja terhadap total aktiva pada periode 2019 sebesar -0.20. Selanjutnya pada tahun 2020 diperoleh hasil perhitungan sebesar - 0.47 artinya nilai rasio mengalami peningkatan dibanding dengan tahun sebelumnya.peningkatan ini dipengaruhi oleh jumlah kewajiban lancar

yang menurun. Pada tahun 2021 nilai rasio kembali turun menjadi -0.35 karena jumlah kewajiban lancar yang meningkat. Pada tahun 2022 nilai rasio kembali menurun menjadi -0.34 dan di tahun 2023 nilai rasio kembali turun -0,219 didorong oleh modal kerja yang menurun karena meningkatnya kewajiban lancar perusahaan. Nilai rasio yang negatif menunjukkan bahwa perusahaan tidak mampu menghasilkan modal kerja bersih dari total aktiva yang dimilikinya.

b. Rasio X_2 (*Retained Earning To Total Assets*)

(Idi & Borolla, 2021) Analisis Financial Distress Menggunakan Metode Altman Z–Score pada PT. Golden Plantation Tbk. Retained Earnings to Total Assets (RETA) menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba ditahan dari total aktiva perusahaan. Laba ditahan merupakan laba yang tidak dibagikan kepada para pemegang saham atau laba ditahan menunjukkan berapa banyak pendapatan perusahaan yang tidak dibayarkan dalam bentuk dividen kepada para pemegang saham. Dengan demikian, laba ditahan yang dilaporkan dalam neraca bukan merupakan kas dan tidak tersedia untuk pembayaran dividen atau yang lain.

1. PT Indonesia Prima Property Tbk.(OMRE)

Berikut tabel perbandingan laba ditahan dengan total aktiva PT Indonesia Prima Property Tbk periode 2019-2022 yaitu sebagai berikut:

Tabel 5.6 Perhitungan laba ditahan dan Total Aktiva.(OMRE)

Tahun	Laba ditahan (a)	Total aktiva (b)	Laba ditahan terhadap total aktiva c = (a)/(b)
2019	11,044,972,094	4,234,319,812,443	0.002
2020	17,227,430,490	4,270,252,329,358	0.004
2021	32,556,418,595	4,124,132,495,571	0.007
2022	7,684,806,466	4,111,996,458,928	0.001
2023	-10.112.356.105	4,008,679,824,827	-0.002

Sumber : Laporan keuangan OMRE 2019-2023 (data diolah)

Dari tabel 5.6 diketahui dari perbandingan laba ditahan dengan total aktiva, nilai rasio yang dihasilkan pada tahun 2019 sebesar 0.002. Selanjutnya, pada tahun 2020 nilai rasio naik menjadi 0.004. Kemudian tahun 2021 nilai rasio kembali naik menjadi 0.007 namun pada tahun 2022 mengalami penurunan menjadi 0.001, di tahun 2023 nilai rasio - 0.002 mengalami penurunan yang signifikan hingga berilai negatif, hal ini dipengaruhi oleh nilai laba ditahan perusahaan yang mengalami penurunan karena laba yang diperoleh perusahaan semakin turun.

2. PT Mordernland Realty Tbk.(MDLN)

Berikut tabel perbandingan laba ditahan dengan total aktiva PT Mordernland Realty Tbk periode 2019-2022 yaitu sebagai berikut:

Tabel 5.7 Perhitungan laba ditahan dan Total Aktiva.(MDLN)

Tahun	Laba ditahan (a)	Total aktiva (b)	Laba ditahan terhadap total aktiva c = (a)/(b)
2019	-153,664,165,125	16,125,557,867,483	-0.009
2020	16,397,748,328	14,850,039,389,857	0.001
2021	146,581,898,970	14,900,279,553,978	0.009
2022	-1,051,326,285,194	14,459,152,022,603	-0.072
2023	-74.157.336.749	10.786.765.614.560	-0.006

Sumber : Laporan keuangan MDLN 2019-2023 (data diolah)

Dari tabel 5.7 diketahui bahwa dari hasil perbandingan laba ditahan dengan total aktiva pada tahun 2019 menghasilkan nilai rasio sebesar -0.009. Selanjutnya nilai rasio tahun 2020 meningkat menjadi 0.001, hal ini disebabkan karena laba ditahan perusahaan semakin naik karena perusahaan memperoleh laba sehingga berada dalam kondisi baik. Kemudian pada tahun 2021 nilai rasio kembali naik menjadi 0.009, peningkatan ini juga disebabkan oleh nilai laba ditahan yang semakin naik. Di tahun 2022 nilai rasio menurun menjadi -0.072 dipengaruhi oleh negatifnya laba ditahan perusahaan. Kemudian tahun 2023 -0.006 Nilai

rasio yang negatif mengisyaratkan bahwa perusahaan tidak mampu memperoleh laba ditahan dari total aktiva yang ada.

3. PT Bukit Darma Property Tbk.(BKDP)

Berikut tabel perbandingan laba ditahan dengan total aktiva PT Bukit Darma Property Tbk periode 2019-2022 yaitu sebagai berikut:

Tabel 5.8 Perhitungan laba ditahan dan Total Aktiva.(BKDP)

Tahun	Laba ditahan (a)	Total aktiva (b)	Laba ditahan terhadap total aktiva c = (a)/(b)
2019	1,908,914,001	830,006,852,234	0.002
2020	-54,833,021,871	790,840,175,522	-0.069
2021	-17,174,074,835	774,139,598,349	-0.022
2022	-25,375,912,666	777,975,969,900	-0.032
2023	27.605.438.599	758.238.599.826	0.036

Sumber : Laporan keuangan BKDP 2019-2023 (data diolah)

Dari tabel 5.8 diketahui bahwa dari perbandingan laba ditahan dengan total aktiva diperoleh nilai rasio pada tahun 2019-2023 mengalami fluktuasi. Penurunan nilai rasio ini terjadi karena laba ditahan perusahaan semakin menurun hingga bernilai negatif sejak tahun 2020-2022. Negatifnya laba ditahan disebabkan oleh laba usaha maupun laba bersih perusahaan yang menurun pula, bahkan bernilai negatif yang berarti bahwa perusahaan tidak memperoleh laba atau sedang menanggung rugi. namun ditahun 2023 dengan nilai 0.036 bernilai positif perusahaan mengalami

peningkatan yang sangat besar karena karena laba ditahan perusahaan semakin naik sehingga perusahaan memperoleh laba dalam kondisi baik.

4. PT Bima Sakti Pertiwi tbk.(PAMG)

Berikut tabel perbandingan laba ditahan dengan total aktiva PT

Bima Sakti Pertiwi tbk periode 2019-2022 yaitu sebagai berikut:

Tabel 5.9 Perhitungan laba ditahan dan Total Aktiva.(PAMG)

Tahun	Laba ditahan (a)	Total aktiva (b)	Laba ditahan terhadap total aktiva c = (a)/(b)
2019	-673,505,835	587,496,783,729	-0.001
2020	3,761,413,986	582,806,214,350	0.006
2021	28,001,383,898	583,578,892,476	0.047
2022	-5,960,187,707	582,529,998,661	-0.010
2023	-6.162.165.754	582.636.888.840	-0,0105

Sumber : Laporan keuangan PAMG 2019-2023 (data diolah)

Dari tabel 5.9 diketahui bahwa dari hasil perbandingan laba ditahan dengan total aktiva pada tahun 2019 menghasilkan nilai rasio sebesar -0.001. Selanjutnya nilai rasio tahun 2020 meningkat menjadi 0.006, hal ini disebabkan karena laba ditahan perusahaan semakin naik karena perusahaan memperoleh laba sehingga berada dalam kondisi baik. Kemudian pada tahun 2021 nilai rasio kembali naik menjadi 0.047, peningkatan ini juga disebabkan oleh nilai laba ditahan yang semakin naik. Di tahun 2022 nilai rasio menurun menjadi -0.010 dan tahun 2023 -0.0105 dipengaruhi oleh negatifnya laba ditahan perusahaan. Nilai rasio yang

negatif mengisyaratkan bahwa perusahaan tidak mampu memperoleh laba ditahan dari total aktiva yang ada.

5. PT Kota Satu Properti Tbk.(SATU)

Berikut tabel perbandingan laba ditahan dengan total aktiva PT

Kota Satu Properti Tbk periode 2019-2022 yaitu sebagai berikut:

Tabel 5.10 Perhitungan laba ditahan dan Total Aktiva.(SATU)

Tahun	Laba ditahan (a)	Total aktiva (b)	Laba ditahan terhadap total aktiva c = (a)/(b)
2019	-8,812,993,837	282,277,251,510	-0.031
2020	2,787,944,411	260,603,289,004	0.010
2021	424,505,126	259,460,426,774	0.001
2022	-717,678,720	257,606,448,200	-0.002
2023	-2.114.811.207	230.354.151.220	-0,009

Sumber : Laporan keuangan SATU 2019-2023 (data diolah)

Dari tabel 5.10 diketahui bahwa dari hasil perbandingan laba ditahan dengan total aktiva pada tahun 2019 menghasilkan nilai rasio sebesar -0.031. Selanjutnya nilai rasio tahun 2020 meningkat menjadi 0.010, hal ini disebabkan karena laba ditahan perusahaan semakin naik karena perusahaan memperoleh laba sehingga berada dalam kondisi baik. Kemudian pada tahun 2021 nilai rasio kembali menurun menjadi 0.001, penurunan ini juga disebabkan oleh nilai laba ditahan yang semakin turun. Di tahun 2022 nilai rasio -0.002 dan tahun 2023 dengan nilai rasio -0.009 mengalami penurunan yang dipengaruhi oleh negatifnya laba ditahan

perusahaan. Nilai rasio yang negatif mengisyaratkan bahwa perusahaan tidak mampu memperoleh laba ditahan dari total aktiva yang ada.

c. Rasio X_3 (*Earning Before Interest and Taxes to Total Assets*)

(Susilawati, 2019) Analisis Prediksi Kebangkrutan Dengan Model Alman Z-Score Pada Perusahaan Semen yang Terdaftar di Bursa Efek. Ebit to Current Liabilities digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam melunasi hutang jangka pendeknya. Rasio EBT terhadap liabilitas lancar agar perusahaan dapat mengetahui berapa laba yang telah dipotong dengan beban bunga dapat menutupi hutang lancar yang ada.

1. PT Indonesia Prima Property Tbk.(OMRE)

Di bawah ini disajikan tabel perbandingan EBIT dengan total aktiva PT. City RetailDevelopment Tbk, selama empat tahun terakhir yaitu sebagai berikut:

Table 5.11 laba bersih sebelum bunga dan pajak terhadap total aktiva (OMRE)

Tahun	EBIT (a)	Total aktiva (b)	EBIT terhadap total aktiva c = (a)/(b)
2019	34,313,016,840	4,234,319,812,443	0.008
2020	14,880,837,982	4,270,252,329,358	0.003
2021	48,411,329,682	4,124,132,495,571	0.011
2022	40,113,603,731	4,111,996,458,928	0.009
2023	32.229.625.766	4.008.679.824.827	0,0080

Sumber : Laporan keuangan OMRE 2019-2023 (data diolah)

Dari tabel 5.11 diketahui hasil perbandingan EBIT dengan total aktiva menunjukkan nilai rasio pada tahun 2019 sebesar 0.008. Selanjutnya pada tahun 2020 nilai rasio menurun menjadi 0.003, penurunan ini karena jumlah EBIT turun didorong oleh penjualan yang kurang. Kemudian pada tahun 2021 nilai rasio meningkat menjadi 0.011, peningkatan ini karena EBIT yang dihasilkan perusahaan meningkat dibanding tahun sebelumnya. Pada tahun 2022 nilai rasio menurun lagi sebesar 0.009, kemudian meningkat di tahun 2023 menjadi 0.0080 peningkatan tersebut diperoleh dari EBIT perusahaan, EBIT yang dimiliki mengalami peningkatan dengan Total aktiva perusahaan yang meningkat juga.

2. PT Mordernland Realty Tbk.(MDLN)

Di bawah ini disajikan tabel perbandingan EBIT dengan total aktiva PT Mordernland Realty Tbk, selama empat tahun terakhir yaitu sebagai berikut:

Table 5.12 laba bersih sebelum bunga dan pajak terhadap total aktiva (MDLN)

Tahun	EBIT (a)	Total aktiva (b)	EBIT terhadap total aktiva c = (a)/(b)
2019	343,841,744,126	16,125,557,867,483	0.021
2020	144,347,987,746	14,850,039,389,857	0.009
2021	283,692,118,826	14,900,279,553,978	0.019
2022	61,601,966,613	14,459,152,022,603	0.004
2023	76.356.303.337	10.786.765.614.560	0,007

Sumber : Laporan keuangan MDLN 2019-2023 (data diolah)

Dari tabel 5.12 diketahui hasil perbandingan EBIT dengan total aktiva menunjukkan nilai rasio pada tahun 2019 sebesar 0.021. Selanjutnya pada tahun 2020 nilai rasio menurun menjadi 0.009, penurunan ini karena jumlah EBIT turun didorong oleh penjualan yang kurang. Kemudian pada tahun 2021 nilai rasio meningkat menjadi 0.019, peningkatan ini karena EBIT yang dihasilkan perusahaan meningkat dibanding tahun sebelumnya. Pada tahun 2022 nilai rasio menurun lagi sebesar 0.004, kemudian meningkat di tahun 2023 dengan nilai 0.007. Dilihat dari perolehan EBIT perusahaan, EBIT yang dimiliki mengalami penurunan dengan Total aktiva perusahaan yang menurun juga.

3. PT Bukit Darmo Property Tbk.(BKDP)

Di bawah ini disajikan tabel perbandingan EBIT dengan total aktiva PT Bukit Darmo Property Tbk, selama empat tahun terakhir yaitu sebagai berikut:

Table 5.13 laba bersih sebelum bunga dan pajak terhadap total aktiva (BKDP)

Tahun	EBIT	Total aktiva	EBIT terhadap total aktiva
	(a)	(b)	c = (a)/(b)
2019	5,335,479,867	830,006,852,234	0.006
2020	5,722,957,872	790,840,175,522	0.007

2021	11,115,502,955	774,139,598,349	0.014
2022	4,023,508,532	777,975,969,900	0.005
2023	34.188.318.030	758.238.599.826	0,045

Sumber : Laporan keuangan BKDP 2019-2023 (data diolah)

Dari tabel 5.13 diketahui hasil perbandingan EBIT dengan total aktiva pada tahun 2019 sebesar 0.006, Selanjutnya pada tahun 2021 nilai rasio meningkat menjadi 0.007 karena EBIT yang dimiliki naik. Kemudian pada tahun 2021 nilai rasio kembali naik menjadi 0.014. Kenaikan nilai rasio ini karena penjualan perusahaan meningkat sehingga EBIT yang diperoleh juga mengalami peningkatan. Sementara pada tahun 2022 nilai rasio menurun menjadi 0.005 kemudian meningkat di tahun 2023 dengan nilai 0.045 Peningkatan nilai rasio ini karena penjualan perusahaan meningkat sehingga EBIT yang diperoleh juga mengalami peningkatan.

4. PT Bima Sakti Pertiwi Tbk.(PAMG)

Di bawah ini disajikan tabel perbandingan EBIT dengan total aktiva PT Bima Sakti Pertiwi Tbk, selama empat tahun terakhir yaitu sebagai berikut:

**Tabel 5.14 laba bersih sebelum bunga dan pajak terhadap total aktiva
(PAMG)**

Tahun	EBIT	Total aktiva	EBIT terhadap total aktiva
	(a)	(b)	c = (a)/(b)
2019	1,898,897,416	587,496,783,729	0.00323
2020	4,706,564,709	582,806,214,350	0.008
2021	1,903,959,771	583,578,892,476	0.00326
2022	760,842,467	582,529,998,661	0.001
2023	472.655.803	582.636.888.840	0,00081

Sumber : Laporan keuangan PAMG 2019-2023 (data diolah)

Dari tabel 5.14 diketahui hasil perbandingan EBIT dengan total aktiva menunjukkan nilai rasio pada tahun 2019 sebesar 0.003. Selanjutnya pada tahun 2020 nilai rasio menurun menjadi 0.008, peningkatan ini karena jumlah EBIT naik didorong oleh penjualan yang meningkat. Kemudian pada tahun 2021 nilai rasio menurun menjadi 0.003, penurunan ini karena EBIT yang dihasilkan perusahaan menurun dibanding tahun sebelumnya. Pada tahun 2022 nilai rasio menurun lagi sebesar 0.001, dan di tahun 2023 kembali menurun sebesar 0.00081. Dilihat dari perolehan EBIT perusahaan, EBIT yang dimiliki mengalami penurunan dengan Total aktiva perusahaan yang menurun juga.

5. PT Kota Satu Properti Tbk.(SATU)

Di bawah ini disajikan tabel perbandingan EBIT dengan total aktiva PT Bima Sakti Pertiwi Tbk, selama empat tahun terakhir yaitu sebagai berikut:

Table 5.15 laba bersih sebelum bunga dan pajak terhadap total aktiva

(SATU)

Tahun	EBIT	Total aktiva	EBIT terhadap total aktiva
	(a)	(b)	c = (a)/(b)
2019	4,054,663,108	282,277,251,510	0.014
2020	4,839,724,418	260,603,289,004	0.018
2021	2,514,046,260	259,460,426,774	0.009
2022	1,942,463,655	257,606,448,200	0.007
2023	3.794.404.271	230.354.151.220	0,016

Sumber : Laporan keuangan SATU 2019-2023 (data diolah)

Dari tabel 5.15 diketahui hasil perbandingan EBIT dengan total aktiva menunjukkan nilai rasio pada tahun 2019 sebesar 0.014. Selanjutnya pada tahun 2020 nilai rasio menurun menjadi 0.018, peningkatan ini karena jumlah EBIT meningkat didorong oleh penjualan yang naik pula. Kemudian pada tahun 2021 nilai rasio menurun menjadi 0.009, penurunan ini karena EBIT yang dihasilkan perusahaan menurun dibanding tahun sebelumnya. Pada tahun 2022 nilai rasio menurun lagi sebesar 0.007, dan ditahun 2023 mengalami peningkatan menjadi 0.016 Dilihat dari perolehan EBIT perusahaan, EBIT yang dimiliki mengalami peningkatan dengan Total aktiva perusahaan yang meningkat pula.

d. Rasio X_4 (Book Value of Equity to Book value of Debt)

(Sutra & Mais, 2019) Faktor-Faktor yang Mempengaruhi *Financial Distress* dengan Pendekatan Altman Z-Score pada Perusahaan Pertambangan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2017. Rasio ini merupakan rasio yang mengukur aktivitas perusahaan. Sering juga digunakan dalam bentuk *Net Worth/TotalDebt*. Rasio ini mengukur kemampuan perusahaan dalam memberikan jaminan kepada setiap utangnya melalui modalnya sendiri. Untuk mendapatkan *Market Value Of Equity* dapat diketahui dengan mengalikan jumlah lembar saham yang beredar dengan harga saham (*Close*). *Current liabilities* di perbankan yang digunakan terdiri dari kewajiban segera, simpanan nasabah, simpanan dari bank lain, efek, kewajiban derivatif dan akseptasi, hutang pajak.

1. PT Indonesia Prima Property Tbk.(OMRE)

Tabel perbandingan nilai pasar saham dengan nilai buku utang PT.Indonesia Prima property Tbk, selama empat tahun yaitu sebagai berikut:

Tabel 5.16 Perolehan nilai pasar terhadap nilai buku utang PT. Indonesia prima property Tbk

Tahun	Nilai Pasar Saham	Nilai Buku Utang	Nilai Pasar Saham/Nilai Buku Utang
	(a)	(b)	c = (a)/(b)
2019	745,000,000,000	447,147,225,925	1.666
2020	745,000,000,000	584,063,261,293	1.275
2021	745,000,000,000	723,496,392,230	1.029
2022	745,000,000,000	766,017,578,009	0,675
2023	985.042.200.000	282.909.871.377	3,481

Sumber : Laporan keuangan OMRE 2019-2023 (data diolah)

Dari tabel 5.16 diketahui perbandingan nilai pasar saham dengan nilai buku hutang menurun selama periode 2019-2023. Dimana nilai rasio tertinggi pada tahun 2023 sebesar 3.481 dan nilai rasio terendah yaitu pada tahun 2022 yakni sebesar 0.972, Meningkatnya nilai rasio ini akibat menurunnya hutang lancar maupun hutang jangka panjang perusahaan sehingga total hutang perusahaan mengalami penurunan.

2. PT Mordernland Realty Tbk.(MDLN)

Tabel perbandingan nilai pasar saham dengan nilai buku utang PT. Mordernland Realty Tbk, selama empat tahun yaitu sebagai berikut:

Tabel 5.17 Perolehan nilai pasar terhadap nilai buku utang PT

Mordernland Realty tbk

Tahun	Nilai Pasar Saham (a)	Nilai Buku Utang (b)	Nilai Pasar Saham/Nilai Buku Utang c = (a)/(b)
2019	2,330,844,837,094	8,875,086,191,890	0,181
2020	2,330,844,837,094	10,629,831,146,672	0,152
2021	2,330,844,837,094	10,355,441,282,714	0,156
2022	2,330,844,837,094	10,225,493,428,587	0,157
2023	2.330.844.837.094	9.572.111.264.549	0,243

Sumber : Laporan keuangan MDLN 2019-2023 (data diolah)

Pada tabel 5.17 diketahui perbandingan nilai pasar saham dengan nilai buku hutang meningkat selama periode 2019-2023. Pada tahun 2019 nilai rasio sebesar 0,181 kemudian menurun menjadi 0.152 pada tahun 2020. Turunnya nilai rasio yang diperoleh karena nilai buku utang yang meningkat sehingga nilai rasio mengalami penurunan. namun tahun 2021 nilai rasio yang diperoleh 0,156 mengalami peningkatan. Begitu pun pada tahun 2022 meningkat sebesar 0,157 kemudian meningkat lagi di tahun 2023 menjadi 0,243, menurunnya nilai buku utang menjadi faktor nilai rasio yang diperoleh meningkat menjadi 0.243

3. PT Bukit Darmo Property tbk.(BKDP)

Tabel perbandingan nilai pasar saham dengan nilai buku utang PT. Bukit Darmo Property tbk. selama empat tahun yaitu sebagai berikut

Tabel 5.18 Perolehan nilai pasar terhadap nilai buku utang PT Bukit Darmo Property tbk

Tahun	Nilai Pasar Saham (a)	Nilai Buku Utang (b)	Nilai Pasar Saham/Nilai Buku Utang c = (a)/(b)
2019	799,802,225,200	318,614,718,053	2.510
2020	799,802,225,200	309,509,265,589	2.584
2021	799,802,225,200	327,575,792,987	2.441
2022	799,802,225,200	336,190,419,708	2.379
2023	799.802.225.200	376.331.162.577	2,125

Sumber : Laporan keuangan BKDP 2019-2023 (data diolah)

Pada tabel 5.18 diketahui bahwa nilai buku utang meningkat selama periode 2019-2020, pada tahun 2019 nilai rasio yang diperoleh 2,510 dan menjadi 2,584 pada tahun 2020. naiknya nilai rasio yang diperoleh karena nilai buku utang yang menurun sehingga nilai rasio mengalami peningkatan, sementara di tahun 2021-2023 nilai buku utang kembali meningkat sehingga nilai rasio menurun menjadi 2,441 di tahun 2021 kemudian 2,379 di tahun 2022 dan 2023 menjadi 2,125.

4. PT Bima Sakti Pertiwi tbk.(PAMG)

Tabel perbandingan nilai pasar saham dengan nilai buku utang PT. Bukit Darmo Property tbk. selama empat tahun yaitu sebagai berikut:

Tabel 5.19 Perolehan nilai pasar terhadap nilai buku utang PT Bima Sakti Pertiwi tbk

Tahun	Nilai Pasar Saham (a)	Nilai Buku Utang (b)	Nilai Pasar Saham/Nilai Buku Utang c = (a)/(b)
2019	62,500,000,000	145,747,780,781	0,2972
2020	62,500,000,000	147,393,574,529	0,2944
2021	62,500,000,000	157,557,462,326	0,275
2022	62,500,000,000	157,338,612,418	0,2756
2023	62.500.000.000	159.410.883.598	0,3920

Sumber : Laporan keuangan PAMG 2019-2023 (data diolah)

Pada tabel 5.19 diketahui bahwa nilai buku utang meningkat selama periode 2019-2023, pada tahun 2019 nilai rasio yang diperoleh 0,2972, di tahun 2020 0,2944 dan di tahun 2021 0,275 menurunnya nilai rasio yang diperoleh karena nilai buku utang yang meningkat selama 5 tahun, sementara di tahun 2022 nilai buku utang mengalami penurunan sehingga nilai rasio yang di dapat meningkat 0,2756 namun di tahun 2023 nilai buku utang kembali meningkat sehingga nilai rasio yang di peroleh menjadi 0,3920.

5. PT Kota Satu Properti tbk.(SATU)

Tabel perbandingan nilai pasar saham dengan nilai buku utang

PT. Kota Satu Properti tbk. selama empat tahun yaitu sebagai berikut:

Tabel 5.20 Perolehan nilai pasar terhadap nilai buku utang PT Kota Satu

Properti tbk

Tahun	Nilai Pasar Saham (a)	Nilai Buku Utang (b)	Nilai Pasar Saham/Nilai Buku Utang c = (a)/(b)
2019	125,000,000,000	182,840,191,196	0,474
2020	125,000,000,000	174,423,102,949	0,497
2021	125,000,000,000	190,320,812,170	4,560
2022	125,000,000,000	190,267,855,996	4,561
2023	131.250.000.000	173.099.766.963	0,758

Sumber : Laporan keuangan SATU 2019-2023 (data diolah)

Pada tabel 5.20 diketahui pada periode 2019 nilai rasio yang didapat 0,474 sementara di tahun 2020 0,497 peningkatan nilai rasio ini dipengaruhi oleh nilai buku utang yang menurun, sementara di tahun 2021-2022 nilai buku utang meningkat sehingga nilai rasio yang di dapat menurun kemudian di tahun 2023 nilai buku utang kembali menurun sehingga nilai rasio yang di dapat menjadi 0,754.

Seperti yang telah dijabarkan sebelumnya, keseluruhan hasil perhitungan rasio di atas akan dimasukkan ke dalam standar perhitungan

model Altman Z-Score sehingga akan diperoleh suatu nilai Z yang memperlihatkan seberapa besar tingkat kesulitan keuangan dari Perusahaan industri, Untuk menghitung nilai Z, digunakan persamaan sebagai berikut:

$$Z = 6,56X_1 + 3,26X_2 + 6,72X_3 + 1,05X_4$$

Untuk lebih jelasnya, berikut disajikan tabel yang merupakan keseluruhan analisis rasio yang telah diperoleh pada Perusahaan industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023.

Tabel 5.31 Analisis perhitungan Altman Z-score pada perusahaan property

NAMA PERUSAHAAN	TAHUN	NILAI Z-SCORE	KRETERIA
PT Indonesia Prima Property tbk.	2019	4,06	<i>Safe Zone</i>
	2020	4,021	<i>Safe Zone</i>
	2021	4,101	<i>Safe Zone</i>
	2022	4,205	<i>Safe Zone</i>
	2023	4,287	<i>Safe Zone</i>
PT Mordernland Realty tbk.	2019	3,844	<i>Safe Zone</i>
	2020	4,858	<i>Safe Zone</i>
	2021	3,281	<i>Safe Zone</i>
	2022	4,142	<i>Safe Zone</i>
	2023	4,088	<i>Safe Zone</i>
PT Bukit Darmo Property tbk	2019	4,267	<i>Safe Zone</i>
	2020	4,218	<i>Safe Zone</i>
	2021	4,191	<i>Safe Zone</i>

	2022	4,295	<i>Safe Zone</i>
	2023	4,521	<i>Safe Zone</i>
PT Bima Sakti Pertiwi tbk.	2019	3,936	<i>Safe Zone</i>
	2020	4,027	<i>Safe Zone</i>
	2021	4,069	<i>Safe Zone</i>
	2022	3,994	<i>Safe Zone</i>
	2023	4,028	<i>Safe Zone</i>
PT Kota Satu Properti tbk	2019	3,694	<i>Safe Zone</i>
	2020	3,482	<i>Safe Zone</i>
	2021	3,78	<i>Safe Zone</i>
	2022	3,783	<i>Safe Zone</i>
	2023	3,72	<i>Safe Zone</i>

Sumber data diolah,2024

1. PT Indonesia Prima Property tbk.

Data tersebut menunjukkan bahwa PT Indonesia prima properti berada dalam keadaan *safe zone*, yang berarti kondisi keuangan perusahaan dalam keadaan aman dan stabil. Hal ini terlihat dari angka yang mengalami kenaikan dari tahun ke tahun, meskipun sempat mengalami sedikit penurunan pada tahun 2020. Pada tahun 2019, nilai berada di 4.06, lalu mengalami sedikit penurunan menjadi 4.021 di tahun 2020, kemungkinan akibat dampak ekonomi dari pandemi. Namun, sejak tahun 2021 hingga 2023, angka ini terus meningkat, dari 4.101 (2021) menjadi 4.205 (2022), dan akhirnya mencapai 4.287 pada tahun 2023.

Kenaikan bertahap ini menunjukkan bahwa perusahaan mampu mengelola risiko dengan baik, mempertahankan kinerja keuangan yang sehat, dan terus berada dalam zona aman. Hal ini bisa disebabkan oleh efisiensi operasional, strategi keuangan yang baik, atau pertumbuhan pendapatan yang stabil.

2. PT Mordernland Realty Tbk.

Data di atas menunjukkan bahwa PT Moderland realty berada dalam keadaan *safe zone*, yang berarti kondisi keuangan perusahaan tetap berada dalam batas aman meskipun mengalami fluktuasi dari tahun ke tahun. Pada tahun 2019, nilai berada di 3.844, kemudian mengalami peningkatan signifikan pada tahun 2020 menjadi 4.858. Peningkatan ini mungkin disebabkan oleh strategi keuangan yang kuat atau peningkatan pendapatan. Namun, pada tahun 2021, nilai tersebut turun cukup drastis menjadi 3.281, yang bisa jadi akibat faktor eksternal seperti kondisi pasar atau internal seperti efisiensi operasional yang menurun. Meskipun mengalami penurunan di tahun 2021, PT Moderland berhasil kembali meningkatkan nilainya menjadi 4.142 di tahun 2022 dan tetap stabil di 4.088 pada tahun 2023. Kenaikan dan stabilitas ini menunjukkan bahwa perusahaan mampu beradaptasi dengan baik terhadap perubahan dan mempertahankan posisi keuangan yang aman. Dengan demikian, meskipun ada fluktuasi, perusahaan tetap

dalam zona aman (*safe zone*), yang menunjukkan kemampuannya dalam mengelola risiko dan menjaga stabilitas keuangan.

3. PT Bukit Darma Property Tbk

Data tersebut menunjukkan bahwa PT Bukit Darma berada dalam *safe zone*. Pada tahun 2019, nilai berada di 4.267, kemudian mengalami sedikit penurunan pada 2020 menjadi 4.218 dan kembali turun tipis di 2021 menjadi 4.191. Meskipun ada sedikit fluktuasi, angkanya tetap berada dalam kategori aman, menunjukkan bahwa perusahaan masih mampu mengelola keuangan dengan baik. Pada 2022, perusahaan mulai mengalami peningkatan ke 4.295, yang kemudian diikuti oleh kenaikan yang lebih signifikan di 2023 menjadi 4.521.

Tren pergerakan nilai yang relatif stabil dan meningkat di akhir periode menunjukkan bahwa PT Bukit Darma memiliki strategi keuangan yang baik serta manajemen risiko yang efektif. Meskipun ada sedikit penurunan pada 2020 dan 2021, perusahaan mampu melakukan pemulihan dengan baik pada tahun-tahun berikutnya. Hal ini dapat mengindikasikan bahwa PT Bukit Darma memiliki fleksibilitas keuangan yang cukup kuat untuk menghadapi tantangan ekonomi serta kemampuan dalam mengoptimalkan sumber daya guna meningkatkan kinerja keuangan. Selain itu, peningkatan signifikan pada 2023 (menjadi 4.521) dapat mencerminkan adanya pertumbuhan bisnis, peningkatan

efisiensi operasional, atau strategi ekspansi yang berhasil diterapkan oleh perusahaan. Dengan demikian, PT Bukit Darmo tidak hanya berhasil mempertahankan posisinya dalam *safe zone*, tetapi juga menunjukkan prospek keuangan yang semakin membaik di masa depan.

4. PT Bima Sakti Pertiwi tbk.

Data tersebut menunjukkan bahwa PT Bima Sakti Pertiwi berada dalam *safe zone*, yang berarti kondisi keuangan perusahaan tetap stabil dan berada dalam batas aman selama periode 2019–2023. Pada tahun 2019, nilai berada di 3.936, kemudian mengalami peningkatan di 2020 menjadi 4.027 dan terus naik sedikit di 2021 mencapai 4.069. Peningkatan ini menunjukkan bahwa perusahaan berhasil mempertahankan stabilitas keuangan dan mungkin memiliki strategi manajemen yang baik dalam menghadapi tantangan bisnis. Namun, pada tahun 2022, nilai sedikit menurun menjadi 3.994, yang bisa disebabkan oleh faktor eksternal seperti kondisi ekonomi global atau internal seperti efisiensi operasional. Meskipun demikian, perusahaan kembali mengalami kenaikan di 2023 menjadi 4.028, yang menunjukkan bahwa PT Bima Sakti Pertiwi mampu melakukan pemulihan dengan baik dan tetap berada dalam zona aman.

Pergerakan nilai yang cenderung stabil dan tetap berada di atas ambang aman menunjukkan bahwa PT Bima Sakti Pertiwi memiliki

fondasi keuangan yang solid serta strategi manajemen risiko yang efektif. Meskipun terdapat sedikit penurunan di tahun 2022, perusahaan mampu kembali meningkatkan nilainya pada tahun 2023. Kemampuan ini menunjukkan bahwa PT Bima Sakti Pertiwi memiliki fleksibilitas finansial yang baik dalam menyesuaikan diri dengan kondisi pasar yang berubah-ubah. Selain itu, kenaikan yang terjadi pada beberapa tahun sebelumnya mengindikasikan bahwa perusahaan mungkin memiliki kebijakan operasional dan investasi yang berkelanjutan. Jika tren stabil ini terus berlanjut, PT Bima Sakti Pertiwi berpotensi untuk terus bertumbuh dan mempertahankan posisinya dalam *safe zone* di masa mendatang. Dengan demikian, meskipun ada sedikit fluktuasi dalam beberapa tahun terakhir, perusahaan tetap menunjukkan performa keuangan yang sehat dan dapat dikatakan berada dalam kondisi stabil dan aman.

5. PT Kota Satu Properti tbk.

Data tersebut menunjukkan bahwa PT Kota Satu Properti berada dalam *safe zone*, yang berarti kondisi keuangan perusahaan tetap dalam batas aman meskipun mengalami fluktuasi selama periode 2019–2023. Pada tahun 2019, nilai berada di 3.694, namun mengalami sedikit penurunan pada 2020 menjadi 3.482. Penurunan ini kemungkinan disebabkan oleh faktor eksternal seperti kondisi ekonomi global atau internal seperti efisiensi operasional yang menurun. Namun,

pada tahun 2021, perusahaan berhasil meningkatkan nilainya menjadi 3.78, yang kemudian mengalami sedikit kenaikan lagi di 2022 menjadi 3.783. Kenaikan ini menunjukkan bahwa perusahaan mampu melakukan pemulihan setelah penurunan di tahun 2020. Pada 2023, nilai kembali mengalami sedikit penurunan menjadi 3.72, tetapi masih berada dalam kategori aman. konsistensi nilai yang tetap berada dalam kisaran aman menunjukkan bahwa PT Kota Satu Properti memiliki sistem keuangan yang cukup stabil. Walaupun terjadi sedikit penurunan pada 2020 dan 2023, perusahaan tetap menunjukkan kemampuan adaptasi terhadap dinamika pasar, yang merupakan indikator positif dalam keberlanjutan bisnis.

Selain itu, tren pemulihan setelah penurunan di 2020 mengindikasikan bahwa perusahaan memiliki strategi manajemen yang responsif, baik dalam mengelola risiko maupun dalam mengoptimalkan sumber daya untuk menjaga keseimbangan keuangan. Ke depannya, jika PT Kota Satu Properti dapat meningkatkan efisiensi operasional, memperkuat strategi pemasaran, serta mengelola keuangan dengan lebih optimal, perusahaan memiliki potensi untuk terus bertumbuh dan memperbaiki stabilitas keuangannya, bahkan mungkin meningkatkan posisinya lebih jauh dalam *safe zone*. Dengan kata lain, meskipun ada fluktuasi, PT Kota Satu Properti tetap berada dalam kondisi aman dan

memiliki peluang besar untuk berkembang lebih baik di masa mendatang.

B. PEMBAHASAN

1. Rasio Keuangan Metode Alman Z-Score

Rasio keuangan yang digunakan dalam analisis altman z-score dalam memprediksi *financial distress* suatu perusahaan mencakup *Working Capital To Total Assets* (X_1), *Retained Earning To Total Assets* (X_2), *Earning Before Taxes To Total Asset* (X_3), *Book Value Of Equity To Book Value Of Total Liabilitas* (X_4) *sales to Total Assets* (X_5).

a. Rasio *Working Capital To Total Assets*

Rasio *Working Capital To Total Assets* digunakan untuk menilai status likuiditas dari keseluruhan jumlah asset dan modal kerja bersih (*netto/bersih*). likuiditas biasanya dipergunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajibannya yang sudah jatuh tempo (Afrijal1, 2016). Dari perhitungan yang telah dilakukan sebelumnya, perusahaan memperoleh nilai *Working Capital To Total Assets Negative* diantaranya yaitu PT Bima Sakti Pertiwi tbk tahun 2019-2022, PT Kota Satu Properti tbk tahun 2019-2023, PT Indonesia Prima Property tbk tahun 2019,2020 dan 2023, PT Mordernland Realty tbk tahun 2019 dan 2022

Nilai negatif terjadi karena utang lancar yang dimiliki oleh perusahaan lebih besar dibandingkan dengan aset lancar yang ada sehingga aset lancar yang dimiliki tidak dapat menutupi kewajiban jangka pendek. dengan hasil tersebut mempengaruhi nilai Z-score menjadi lebih rendah. Menurunnya nilai *Working Capital To Total Assets* pada beberapa perusahaan diakibatkan penurunan nilai aset lancar tetap dan utang lancar yang terus meningkat. penurunan total asset juga dapat menjadi penyebab nilai *Working Capital To Total Assets* menjadi menurun. jika hutang lancar meningkat diimbangi dengan aset lancar yang meningkat juga tetapi total asset menurun maka nilai *Working Capital To Total Assets* akan ikut menurun juga. perusahaan harus membuat kebijakan yang tepat untuk mengatasi masalah yang terjadi dengan cara mengurangi utang lancar perusahaan yang memperoleh nilai negatif dengan berupaya untuk meningkatkan aset lancar agar tidak lebih rendah dibandingkan dengan utang lancar.

b. Rasio *Retained Earning To Total Assets*

Sejumlah perusahaan yang memperoleh nilai *retained earning to total assets* negatif diantaranya adalah PT indonesia prima property tahun 2023, PT Mordernland Realty tbk tahun 2019,2022, dan 2023, PT Bukit Darma Property tbk tahun 2020-

2022, PT Bima Sakti Pertiwi tbk tahun 2019,2022 dan 2023, PT Kota Satu Properti tbk tahun 2019,2022 and 2023. Hasil negatif ini diakibatkan oleh laba ditahan yang dimiliki oleh perusahaan memperoleh angka yang negatif. laba negatif dapat terjadi karena perusahaan terus mengalami kerugian atau deficit laba yang melebihi jumlah laba ditahan dari tahun sebelumnya atau dapat juga karena perusahaan membagikan keuntungan melebihi dari jumlah laba yang diperoleh. hasil ini mempengaruhi nilai Z-score menjadi lebih rendah.

Untuk mengatasi masalah tersebut sebaiknya perusahaan untuk terus meningkatkan laba yang diperoleh sehingga dengan begitu akan meningkatkan laba ditahan.perusahaan harus juga memperhatikan dalam hal pembagian jumlah keuntungan, perusahaan harus menyesuaikan dengan seberapa besar laba yang didapat.perusahaan sebaiknya tidak memberikan keuntungan terlalu besar.

c. Rasio *Earning Before Taxes To Total Asset*

Rasio *Earning Before Taxes To Total Asset* mengukur kemampuan perusahaan dalam melunasi hutang jangka pendeknya. Dengan mengukur perbandingan antara laba sebelum pajak dengan bunga terhadap hutang lancar. Agar manajemen perusahaan dapat mengetahui berapa laba yang

diperoleh setelah dipotong bunga untuk menutupi hutang lancar perusahaan yang ada. Berdasarkan hasil perhitungan yang di peroleh tidak ada perusahaan yang memperoleh angka negative pada nilai *Earning Before Taxes To Total Asset* hal ini menunjukkan bahwa seluruh perusahaan yang di analisis mampu menghasilkan laba sebelum pajak yang positif relative terhadap total asset yang dimiliki, yang dapat diartikan sebagai indikator efisiensi dalam memanfaatkan asset untuk menghasilkan pendapatan sehingga perusahaan-perusahaan menunjukkan kinerja keuangan yang sehat dalam mengelola asset mereka.

Semua perusahaan ditahun 2019 sampai 2023 mempunyai nilai di bawah 1 itu menandakan bahwa perusahaan masih menghasilkan laba sebelum pajak namun relative kecil dibandingkan total asset yang dimiliki ini menunjukkan perusahaan kurang efisien dalam memanfaatkan asset untuk menghasilkan laba. perusahaan perlu meningkatkan efisiensi dalam menggunakan asset untuk menghasilkan laba dengan menilai dan mengelola asset yang tidak produktif, serta mempertimbangkan penjualan atau pemanfaatan lebih baik terhadap asset yang ada.

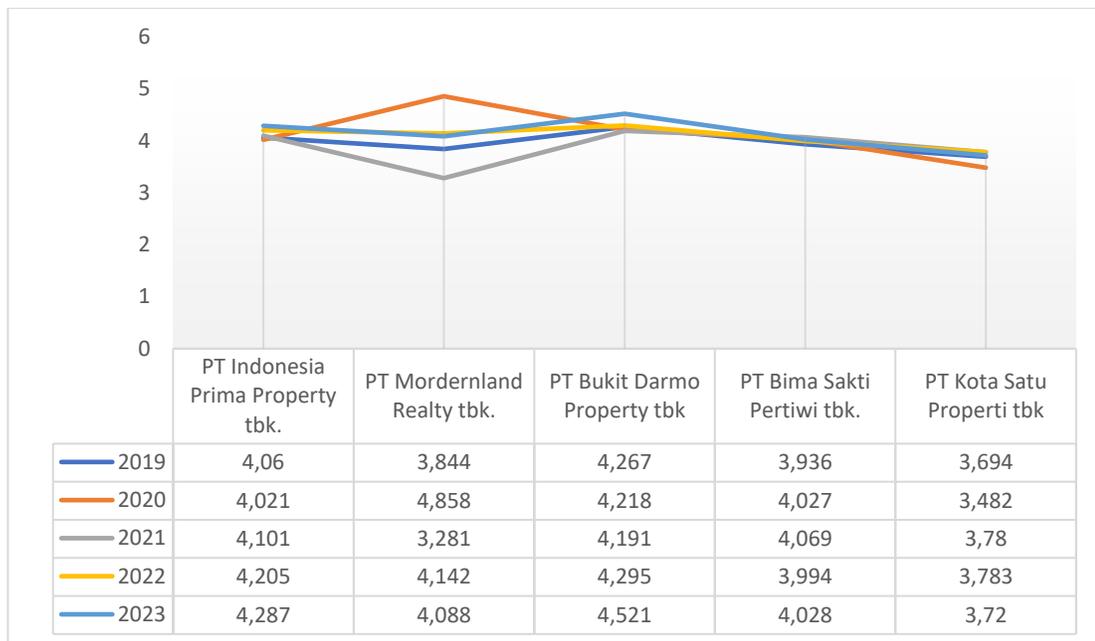
d. Rasio *Book Value Of Equity To Book Value Of Total Liabilitas*

Rasio *Book Value Of Equity To Book Value Of Total Liabilitas*, sebagai indikator bagi investor untuk mengevaluasi kekuatan struktur modal perusahaan (saputra dan suryani, 2021). Berdasarkan hasil perhitungan yang diperoleh tidak ada perusahaan yang memperoleh angka negative pada nilai *Book Value Of Equity To Book Value Of Total Liabilitas* yang berarti bahwa tidak ada perusahaan yang menggunakan hutang lebih banyak dari pada modal yang dimiliki. nilai yang semakin tinggi dianggap semakin baik karena kemampuan modal untuk menutupi kewajibannya semakin baik. sedangkan nilai yang semakin rendah maka kemampuan modal untuk menutupi kewajiban semakin buruk.

perusahaan yang mempunyai nilai masih dibawah 1, yaitu PT indonesia prima properti tahun 2022, PT moderland tahun 2019-2023, PT bima sakti pertiwi tahun 2019-2023, PT kota satu tahun 2019-2023. itu menandakan bahwa nilai utang masih lebih besar dibandingkan dengan modal yang dimiliki. perusahaan harus berusaha untuk terus meningkatkan modal yang ada atau bisa juga dengan mengurangi utang yang ada. itu cara yang dilakukan untuk memperbaiki kinerja keuangan perusahaan.

dengan meningkatnya penjualan sehingga kinerja keuangan akan menjadi semakin baik.

Gambaran hasil perhitungan model altman z-score perusahaan properti tahun 2019-2023 selama lima tahun berturut-turut dapat dilihat melalui grafik dibawah ini:



Gambar 5.1 Grafik hasil prediksi metode altman Z-score

Dari grafik diatas dapat dilihat semua perusahaan yang mengalami *safe zone* dari Tahun 2019-2023, perusahaan dalam keadaan sehat atau prediksi tidak menghadapi kebangkrutan. Namun, meskipun berada dalam kategori sehat dan tidak menghadapi risiko kebangkrutan, kondisi tersebut tidak selalu mencerminkan kinerja optimal atau keberlanjutan pertumbuhan

perusahaan. Semua perusahaan perlu mewaspadaai potensi stagnasi yang dapat muncul jika perusahaan terlalu nyaman di zona aman. Oleh karena itu, penting bagi perusahaan untuk tetap mengantisipasi perubahan pasar, perusahaan juga dapat mengidentifikasi peluang pertumbuhan baru, serta berinovasi agar dapat terus bersaing dan meningkatkan nilai bagi para pemegang saham.

Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan harus lebih memfokuskan pada usaha perbaikan kinerja perusahaan untuk meningkat rasio yang digunakan pada metode altman z-score, Langkah ini dapat dilakukan dengan memperkuat struktur keuangan perusahaan, meningkatkan efisiensi operasional, serta memaksimalkan profitabilitas. Selain itu, penting bagi perusahaan untuk mengelola aset dengan lebih efektif agar menghasilkan pendapatan yang optimal, serta menjaga stabilitas modal kerja untuk mendukung pertumbuhan jangka panjang. Dengan fokus pada perbaikan di keempat rasio Altman Z-Score, perusahaan tidak hanya dapat menjaga posisi mereka di zona sehat tetapi juga menciptakan fondasi yang lebih kuat untuk menghadapi tantangan pasar di masa depan Perusahaan juga harus memperhatikan faktor eksternal seperti perubahan tren industri, fluktuasi ekonomi, dan perkembangan teknologi yang dapat memengaruhi keberlanjutan bisnis, Dengan melakukan analisis yang komprehensif terhadap pasar dan pesaing, perusahaan dapat menemukan peluang strategis yang dapat dimanfaatkan untuk memperluas pangsa pasar. Selain

itu, penting untuk membangun budaya inovasi di dalam organisasi, mendorong pengembangan produk atau layanan baru, serta meningkatkan kualitas manajemen untuk menciptakan keunggulan kompetitif. Dengan pendekatan yang holistik ini, perusahaan tidak hanya mampu memperbaiki rasio keuangan tetapi juga memastikan pertumbuhan yang berkelanjutan di tengah dinamika pasar yang terus berubah.

Sehubungan dari hasil penelitian diatas bisa diambil kesimpulan bahwa rasio-rasio keuangan yang digunakan dalam metode altman Z-score dapat digunakan dalam memprediksi kebangkrutan perusahaan. model altman didukung oleh beberapa peneliian sebelumnya, seperti penelitian Susilawati, E. (2019). Dengan judul Analisis Prediksi Kebangkrutan Dengan Model Alman Z-Score Pada Perusahaan Semen yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2018, penelitian Ainun, N., Anwar, A., Nurman, N., & ... (2023). Analisis *Financial Distress* Pada Industri Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia mereka telah membuahkan hasil bahwa *financial distress* dapat disimpulkan dengan metode altaman z-score.

Model Z-Score pertama kali diperkenalkan oleh Edward I. Altman dalam bukunya yang berjudul *Corporate Financial Distress: Acomplete Guide to Predicting, Aviding, and Dealing with Bancruptcy*. Model Z-Score adalah suatu alat yang digunakan untuk meramalkan tingkat kebangkrutan perusahaan dengan menghitung nilai dari beberapa rasio lalu kemudian

dimasukkan dalam suatu persamaan diskriminan dalam penelitian (Firgotus Sa'idah, 2022) dengan judul Analisis Model Altman Z-Score, *Grover, Springate Dan Zmijewski* Dalam Memprediksi Kondisi Financial Distress Pada Bank Umum Syariah Tahun 2015-2019. Didalam penelitian ini memiliki judul yang sama dengan penelitian Ainun, N., Anwar, A., Nurman, N., & ... (2023). Analisis *Financial Distress* Pada Industri Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia namun dipenelitian ini lebih memfokuskan pada perusahaan yang mengembangkan property komersal seperti perbelanjaan, perkantoran, dan kompleks industry.

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian ini menunjukkan bahwa metode altman z-score dapat digunakan untuk memprediksi *financial distress* pada perusahaan industri yang terdaftar dibursa efek Indonesia tahun 2019-2023. Berdasarkan data yang dianalisis, semua perusahaan properti menunjukkan kinerja keuangan stabil dengan konsistensi berada di zona aman selama periode 2019–2023. Perusahaan moderland tbk. Memiliki nilai rasio yang paling tinggi diantara semua perusahaan dengan nilai 4.858 ditahun 2023 dan perusahaan tersebut juga yang memiliki nilai rasio yang terendah sebesar 3.281 ditahun 2021 maka dari itu PT moderland tbk harus lebih memperhatikan analisi mendalam terhadap model bisnisnya untuk mengidentifikasi bagian yang tidak efisien dan mencari peluang profitabilitas. Selain itu, perusahaan bisa. Mengembangkan loyalitas pelanggan melalui program layanan purna jual yang lebih baik, juga bisa membantu meningkatkan pendapatan, jika perusahaan memiliki asset yang kurang produktif, mereka dapat menyewakan atau menjualnya untuk mendapatkan dana tambahan. Selain itu melakukan evaluasi terhadap competitor dan menyesuaikan strategi bisnis agar lebih adaptif terhadap

tren pasar. Langkah-langkah tersebut dapat membantu memperbaiki keuangan perusahaan.

B. Saran

1. Bagi perusahaan

Dengan adanya penelitian ini diharapkan perusahaan dapat membuat kebijakan dan menjadi informasi yang dapat membantu manajemen dalam memberikan keputusan mengenai penerapan nilai perusahaan, masing-masing perusahaan dapat mengambil langkah strategis untuk memperbaiki atau mempertahankan kondisi keuangannya. PT Indonesia Prima Property Tbk. disarankan untuk meningkatkan efisiensi operasional, mengelola utang dengan lebih baik, dan mendiversifikasi sumber pendapatan guna mengurangi risiko finansial. PT Modernland Realty Tbk. Disarankan mengoptimalkan strategi mitigasi risiko, dan meningkatkan pemasaran untuk proyek bernilai tinggi. Sementara itu, PT Bukit Darmo Property Tbk memperkuat cadangan dana dan mengeksplorasi segmen pasar baru. Untuk PT Bima Sakti Pertiwi Tbk. dan PT Kota Satu Properti Tbk. efisiensi biaya, serta peninjauan ulang portofolio. Secara umum, adopsi teknologi, diversifikasi portofolio, dan kemitraan strategis dapat membantu perusahaan

properti meningkatkan daya saing dan menghadapi tantangan di industri yang dinamis.

2. Bagi penelitian selanjutnya

Untuk Penelitian selanjutnya dapat difokuskan pada beberapa aspek untuk memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai kondisi sektor properti. Analisis dapat mencakup faktor makroekonomi seperti pertumbuhan PDB, suku bunga, dan kebijakan pemerintah yang memengaruhi kinerja perusahaan properti. Selain itu, perbandingan dengan perusahaan sejenis di industri yang sama akan membantu menilai posisi kompetitif masing-masing perusahaan. Penggunaan model statistik untuk mengidentifikasi variabel keuangan utama, seperti rasio utang terhadap ekuitas atau margin laba bersih, juga penting untuk memahami faktor yang memengaruhi status zona keuangan perusahaan. Penelitian kualitatif melalui wawancara atau studi kasus dapat menggali faktor non-keuangan, seperti strategi manajemen atau budaya organisasi. Selain itu, analisis dampak pandemi COVID-19 selama 2020–2022 dan evaluasi tren jangka panjang akan memberikan wawasan tentang kemampuan perusahaan dalam menghadapi tantangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Erna. (2022). *Working Capital To Total Asset Working, Leverage, Perputaran Aset, Pertumbuhan Laba*. 12(2004), 6–25.
- Ainun, N., Anwar, A., Nurman, N., & ... (2023). Analisis Financial Distress Pada Industri Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Economics and Digital*
- Anggraeni, R. D., Erijawati, E., Sutrisna, & Alexander. (2021). Analisis Financial Distress Altman Z-Score Dengan Pendekatan Data Mining Pada Perusahaan Manufaktur Subsektor Logam Periode 2018-2020 Yang Terdaftar Di BEI. *AKUNTOTEKNOLOGI: Jurnal Ilmiah Akuntansi Dan Teknologi*, 13(2).
- Fatimah^{1*}, Hernianti Harun², Arfianty³, H. (2024). *PENGARUH GOOD CORPORATE GOVERNANCE TERHADAP KINERJA PERUSAHAAN MANUFAKTUR YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA*. 3(1), 34–40.
- Firqotus Sa'idah. (2022). Analisis Model Altman Z-Score, Grover, Springate Dan Zmijewski Dalam Memprediksi Kondisi Financial Distress Pada Bank Umum Syariah Tahun 2015-2019. *UIN Raden Intan Lampung*, 30–31.
- Gmbh, S. B. H. (2016). *Analisis Laporan Keuangan, Jenis dan Sifat Laporan Keuangan, Pengguna Laporan Keuangan*. 1–23.
- Idawati, W. (2020). Analisis Financial Distress : Operating Capacity, Leverage,

Dan Profitabilitas. *Jurnal Akuntansi Bisnis*, 13(1), 1–10.
<https://doi.org/10.30813/jab.v13i1.1914>

Idi, C. M., & Borolla, J. D. (2021). Analisis Financial Distress Menggunakan Metode Altman Z–Score pada PT. Golden Plantation Tbk. Periode 2014–2018. *PUBLIC POLICY (Jurnal Aplikasi Kebijakan Publik & Bisnis)*, 2(1), 102–121. <https://doi.org/10.51135/publicpolicy.v2.i1.p102-121>

Lumanauw², J. A. B., Tampenawas³, J. L. A., & Sam, U. (2021). *PENGARUH CITRA MEREK, PROMOSI DAN KUALITAS LAYANAN TERHADAP KEPUTUSAN PEMBELIAN KONSUMEN PADA E-COMMERCE TOKOPEDIA DI KOTA MANADO*. 9(2), 663–674.

Maith, H. A. (2013). Analisis Laporan Keuangan Dalam Mengukur Kinerja Keuangan Pada Pt. Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk. *Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 1(3), 619–628.
<https://doi.org/10.35794/emba.v1i3.2130>

Petty Aprilia Sari, S.E., M. A., & Imam Hidayat, S.E., M. A. (2022). Analisis laporan keuangan. *ANALISIS LAPORAN KEUANGAN*.

Pranita, K. R., & Kristanti, F. T. (2020). Analisis Financial Distress Menggunakan Analisis Survival. *Nominal: Barometer Riset Akuntansi Dan Manajemen*, 9(2), 62–79.
<https://doi.org/10.21831/nominal.v9i2.30917>

Susilawati, E. (2019). Analisis Prediksi Kebangkrutan Dengan Model Altman Z-Score Pada Perusahaan Semen yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia

Periode 2012-2018. *Fair Value: Jurnal Ilmiah Akuntansi Dan Keuangan*, 2(1), 1–12.

Sutra, F. M., & Mais, R. G. (2019). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Financial Distress dengan Pendekatan Altman Z-Score pada Perusahaan Pertambangan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2017. *Jurnal Akuntansi Dan Manajemen*, 16(01), 34–72. <https://doi.org/10.36406/jam.v16i01.267>

Tarawiru, Y., & Surya, S. (n.d.). *ANALISIS RASIO KEUANGAN PADA PT . ELNUSA PETROFIN TBBM (TERMINAL BAHAN BAKAR MINYAK) UNIT PAREPARE Financial Ratio Analysis In Pt . Elnusa Petrofin Tbbm (Oil Fuel Terminal ' s) Parepare Unit ' s*. 1(November 2021), 91–99.